



Ortsbildanalyse für das Quartier

## KLEINAU

im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Lichtenfels

Stand 25. Nov. 2024

### Auftraggeber

Stadt Lichtenfels, Bauamt  
Marktplatz 5  
96215 Lichtenfels

### Ansprechpartner

Herr Pülz, Stadtbaumeister

### Bearbeitung

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN  
Hanna Strahl  
Jens Gerhardt-Strahl  
Leibnizstraße 15  
04105 Leipzig  
fon +49 (0)341 97 50 376  
mail [info@um-systems.de](mailto:info@um-systems.de)  
web [www.um-systems.de](http://www.um-systems.de)

### **arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh**

Diana Thrum  
Steigweg 24  
97318 Kitzingen  
fon +49 (0)9321-26800-68  
mail [thrum@arc-gruen.de](mailto:thrum@arc-gruen.de)  
web [www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>01</b>	<b>Aufgabenverständnis</b> .....	<b>4</b>
<b>02</b>	<b>Analyse</b> .....	<b>5</b>
	Übergeordnete Planungen und Vorgaben .....	5
	Morphogenese .....	8
	Denkmalschutz .....	9
	Anbindung und Versorgung .....	11
	Baustruktur .....	12
	Nutzungsbesatz .....	17
	Grobbetrachtung zu den Gebäudehüllen und deren Zustand .....	19
	Freiraum .....	21
	Bewertung der Analyseergebnisse .....	29
<b>03</b>	<b>Regulative Empfehlungen</b> .....	<b>30</b>

# 01 AUFGABENVERSTÄNDNIS

Die vorliegenden Ortsbildanalyse KLEINAU soll für das ca. 13,6 ha große Gebiet (vgl. Abb. 1) klären, ob dessen Zustand ausreichend genug Anlass für die Einleitung einer Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes gibt. Hierbei wird im Rahmen der Analyse die Ortslage Kleinau schlaglichtartig auf städtebauliche Missstände geprüft, die vorliegen, wenn das Gebiet

- nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Beim Blick auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gilt das besondere Augenmerk:

- dem fließenden und ruhenden Verkehr,
- der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Ergebnis dieser schlaglichtartigen Prüfung wird eine Empfehlung dazu sein, ob als nächster Schritt die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 BauGB veranlasst werden sollten, welche formell den Nachweis erbringen, ob in der Endkonsequenz der Stadtrat ein Sanierungsgebiet förmlich festlegen kann.

Der Status eines Sanierungsgebietes würde zum einen als Gebietskulisse die Möglichkeit eröffnen, Städtebaufördermittel zu akquirieren und damit die Aufwertung des öffentlichen Raums voranzutreiben. Zum anderen hätten die Eigentümer im Gebiet die Option, ihre Sanierungskosten steuerlich abzuschreiben.

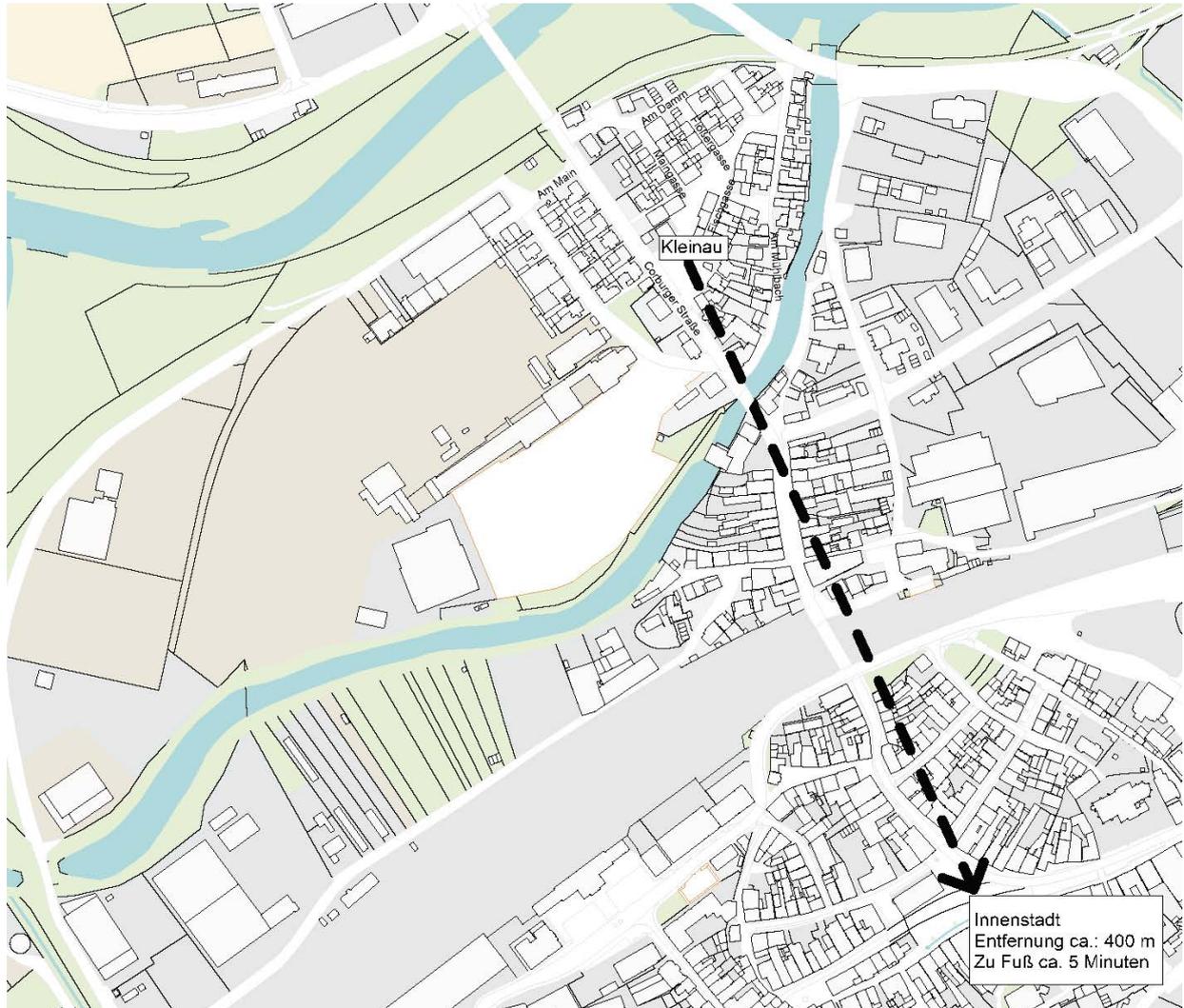


Abb. 1: Lage Untersuchungsgebiet im räumlichen Kontext der Kernstadt Lichtenfels (Quelle: RIWA-GIS der Stadt Lichtenfels, Stand April 2024, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## 02 ANALYSE

### Übergeordnete Planungen und Vorgaben

Ihre städtebauliche Entwicklung steuert die Stadt Lichtenfels auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung anhand ihres rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP), in welchem das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche gem. §1 Abs. 1 BauNVO, Gemeinbedarfsfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB sowie Grünflächen gem. §5 Abs. 2 Nr. 5 festgesetzt ist (vgl. Abb. 2).

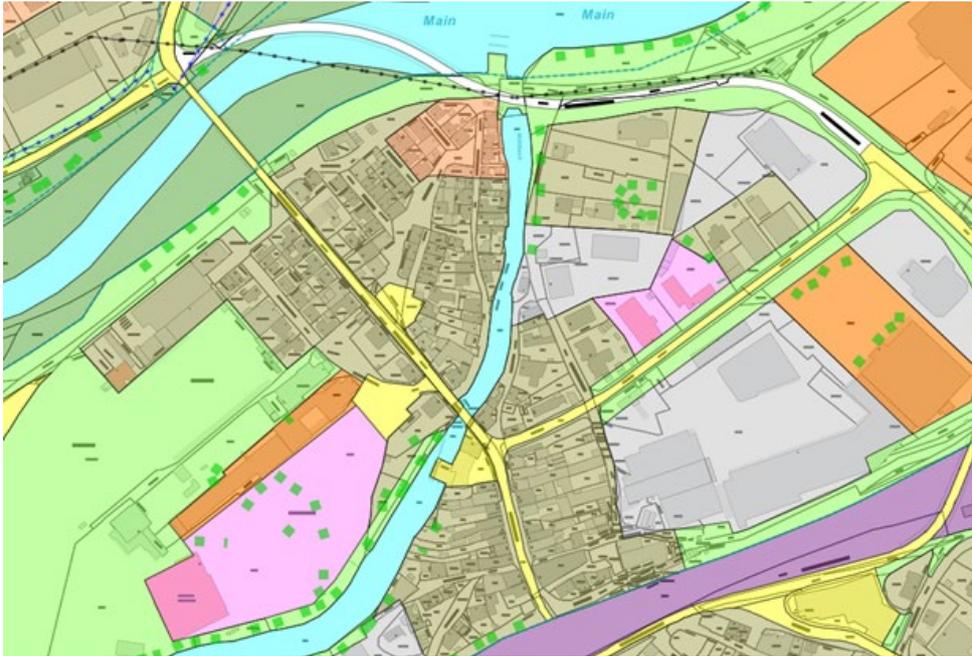


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels

Eine verbindliche Bauleitplanung bzw. ein Bebauungsplan liegt für den östlichen Teil des Gebietes in Form des B-Plans „B38 Innenstadtentlastung Teil III B39 Mainau - Mainbrücke“ aus dem Jahr 1989 rechtswirksam vor. In diesem wird der östliche Teil Kleinaus durch sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch ein Mischgebiet festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf zwei Geschossen begrenzt. Der Bebauungsplan setzt ein Hauptaugenmerk auf die Anlage der Innenstadtentlastungs-Straße, im Norden des Gebietes, welche 1987-1990 durch die Bgm.-Dr. Hauptmann-Ring realisiert wurde.

**Bei diesem speziellen Fokus darf bei zukünftigen, planerischen Interventionen die Gültigkeit der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen im Gebiet Kleinau hinterfragt werden.**

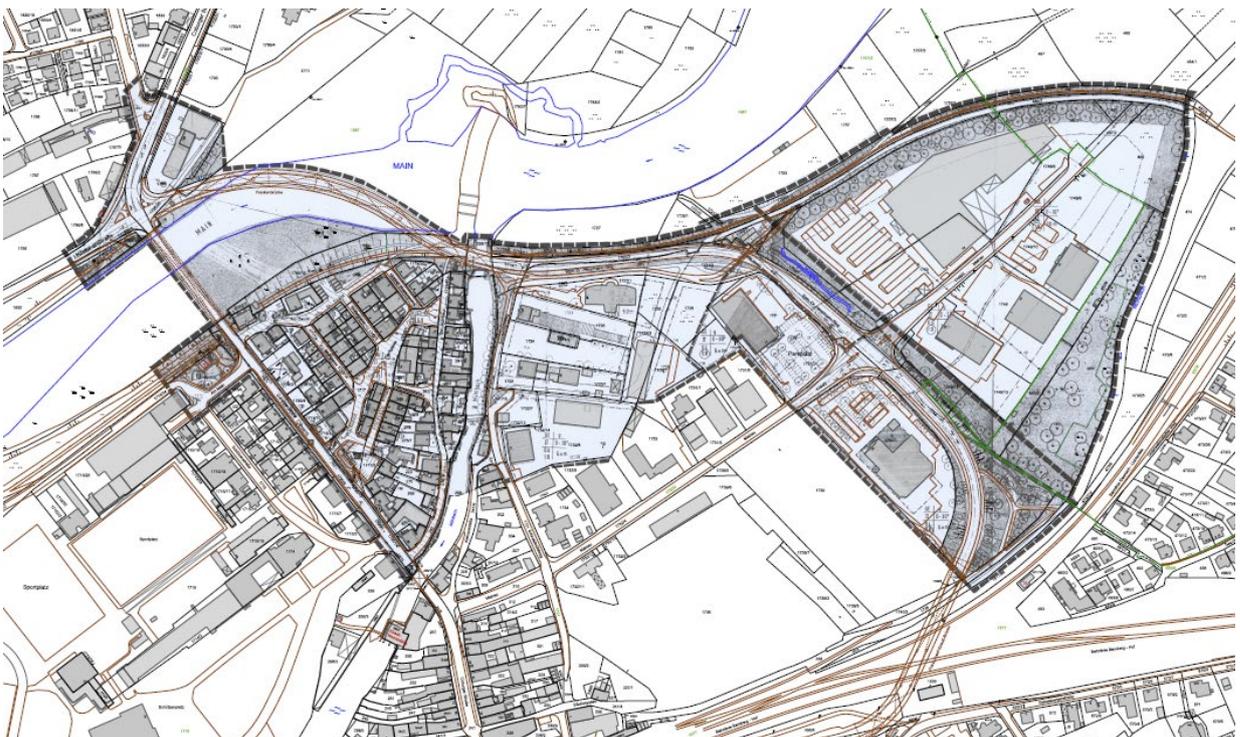


Abb. 3: Auszug 1 des rechtskräftigen B-Plans „B38 Innenstadtentlastung Teil III B39 Mainau - Mainbrücke“

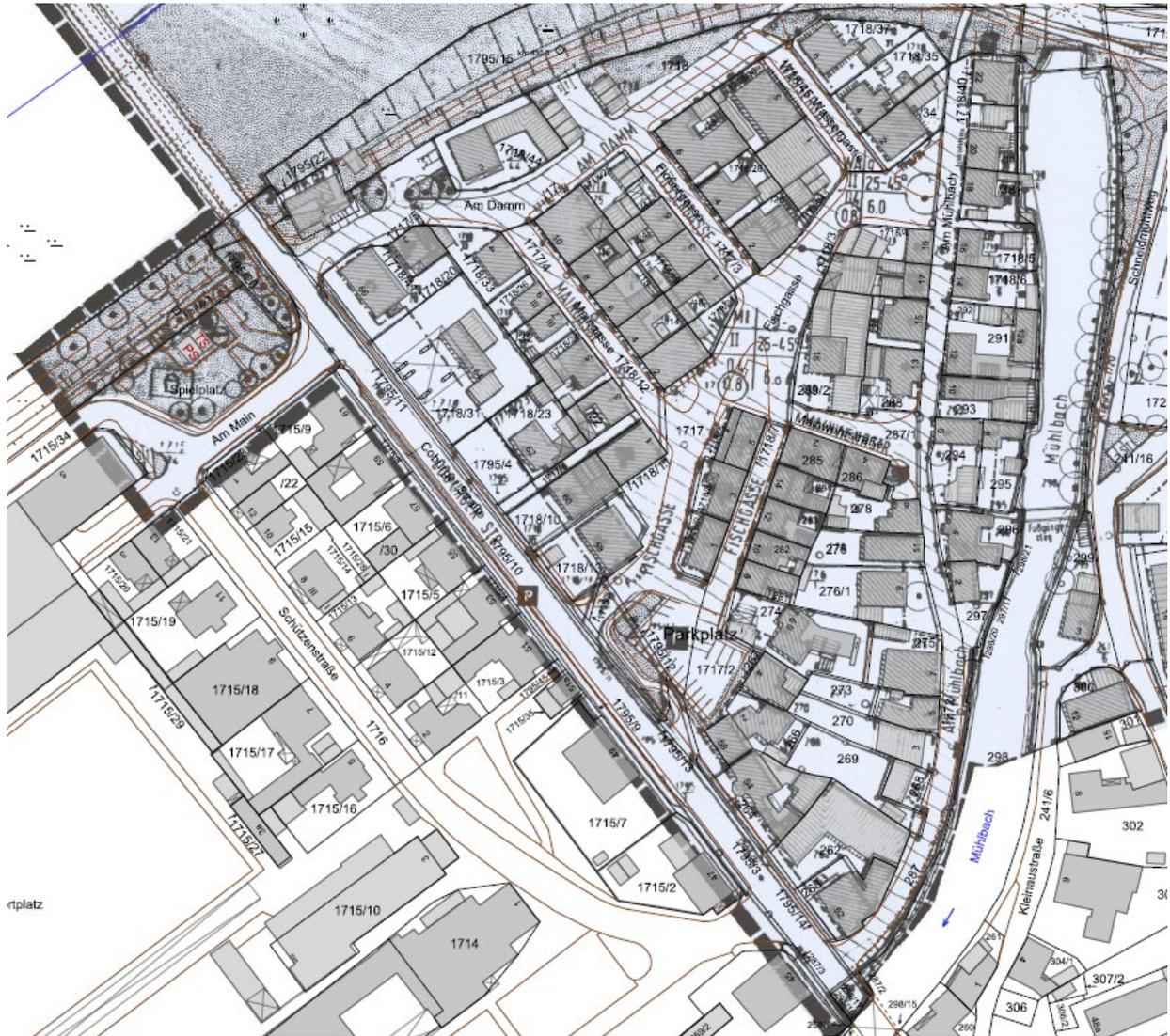


Abb. 4: Auszug 2 des rechtskräftigen B-Plans „B38 Innenstadtentlastung Teil III B39 Mainau - Mainbrücke“

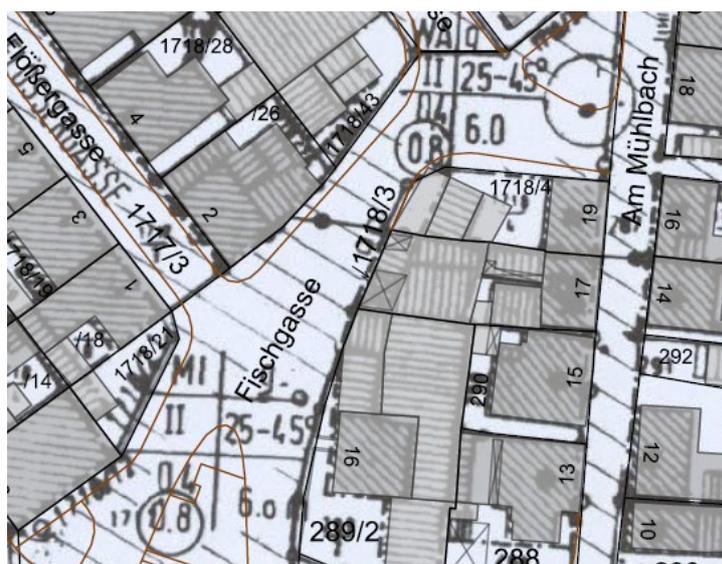


Abb. 5: Auszug 3 des rechtskräftigen B-Plans „B38 Innenstadtentlastung Teil III B39 Mainau - Mainbrücke“ mit den für das Gebiet relevanten Nutzungsschablonen MI und WA

## Morphogenese

Teile der Siedlung Kleinau insbesondere um die Fischgasse entstanden bereits im Mittelalter und werden z.T. früher datiert als die historische Altstadt. Bereits in dieser Zeit wurde das Quartier durch die Coburger Straße, über Brücken an die Lichtenfelder Altstadt im Süden und nach Schney im Norden angebunden.

Die Bebauung entstand zunächst nur im süd-östlichen Teil der Flussaue in Form von dicht bebauten Baufeldern, die durch schmale Gassen voneinander getrennt waren (vgl. Abb. 6). Ein Teil dieser Bebauung (Bereich zwischen Fischgasse, Am Mühlenbach und Mainwehrstraße) gehört dem umfangreichen Bodendenkmal D-4-5832-0194 an, das große Teile der Altstadt umfasst. Die Baufelder wurden durch einen Blockrand aus kleinteiligen Einfamilienhäusern und den dazugehörigen Nebengebäuden bebaut, der bis heute teilweise historisch, teilweise überformt erhalten ist (Typologie 1 im Osten). Von der frühen Entstehungszeit des Viertels zeugt u.a. das zweigeschossige Walmdachhaus mit Fachwerkobergeschoss, Coburger Straße 45, was im späten 18. Jh. entstand.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Topographischen Atlas des Königreiches Bayern aus dem Jahr 1890<sup>1</sup>

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts wurde die Bebauung in ähnlicher Weise Richtung Norden fortgesetzt. In der historischen Karte von 1942 sind auch westlich der Coburger Straße erste Bebauungen erkennbar. Der Westen war vormalig noch durch die Flussauenlandschaft geprägt und teilweise durch einen Nebenarm des Mains durchzogen. Die ersten Bautätigkeiten fanden entlang der Coburger Straße mit villenartigen Wohngebäuden statt.

Mit dem Bau des sog. Schießhauses 1903 wurde Etablierung von Sportnutzungen im Viertel eingeleitet. Es folgte das Haus der Turnerschaft und in den folgenden Jahren mehrere dazugehörige Sportgebäude sowie Sportplätze westlich der Coburger Straße auf dem gesamten Auengebiet.



Abb. 7 Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1942 des Landesvermessungsamtes Bayern

1 Quelle: [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=zeitr&bgLayer=atkis&zoom=10&time=1977&layers=zeitreihe\\_tk&layers\\_timestamp=19771231&E=647431.88&N=5556957.92&swipe\\_ratio=0.99](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=zeitr&bgLayer=atkis&zoom=10&time=1977&layers=zeitreihe_tk&layers_timestamp=19771231&E=647431.88&N=5556957.92&swipe_ratio=0.99) (Abruf 05.03.2024)

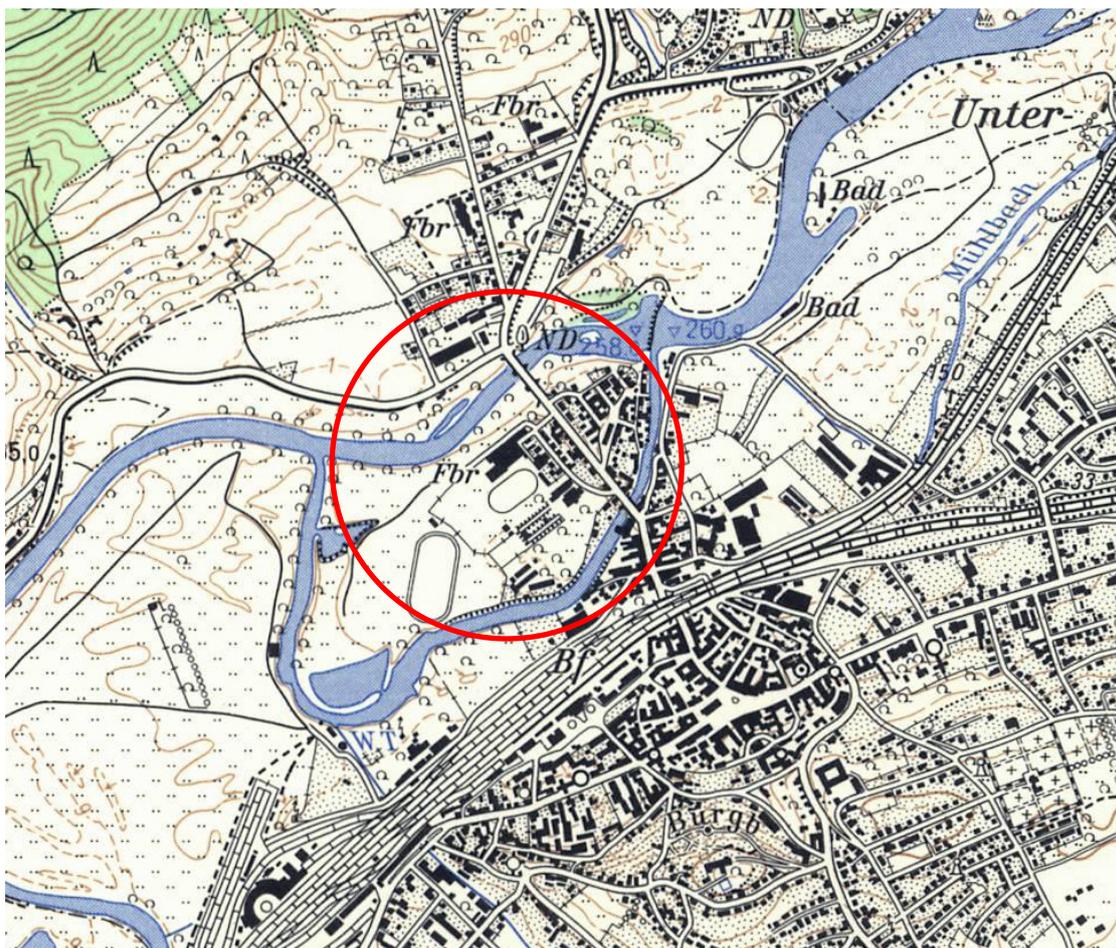


Abb. 8 Ausschnitt aus der Topographischen Karten von 1968 des Bayerischen Landesvermessungsamtes

Den größten Sonderbau markiert seit dem Ende der 80er Jahre die Stadthalle im Untersuchungsgebiet, die sich mit Veranstaltungen jeglicher Art und Umfang in der nordbayerischen Veranstaltungslandschaft behauptet hat. Die 1988 erbaute Halle eignet sich aufgrund ihrer Flexibilität und Ausstattung für Hallenkonzerte, Open-Airs und Messen. Das Gebäude umfasst 30.000 m<sup>3</sup> umbauten Raum mit einer Hauptnutzungsfläche von 3.050 m<sup>2</sup> auf einer Grundrissfläche von 3950 m<sup>2</sup> und einer den Besuchern frei zugänglichen Fläche von 2.150 m<sup>2</sup>. Ein funktionaler Grundriss mit den zusammengebauten Hauptgebäudeteilen „Grosse Halle“ und „Kleine Halle“ ergeben die unterschiedlichsten Nutzungsvarianten und Möglichkeiten.

Die entscheidende, verkehrliche Entlastung des Gebietes erfolgte in den 1990iger Jahren mit dem Bau der Innenstadtentlastungsstraße Bgm.-Dr. Hauptmann-Ring.

## Denkmalschutz

Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege weist für das Gebiet folgende Bau- und Bodendenkmäler aus:

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
Schützenstraße 1	Schützenhaus	Eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Schaugiebel im neubarocken Mischstil mit anklingender Jugendstilornamentik, 1903 von Distriktbaumeister Johann Graebner	D-4-78-139-110

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
Coburger Straße 45	Wohnhaus	Zweigeschossiges Walmdachhaus, Fachwerkobergeschoss, spätes 18. Jahrhundert	D-4-78-139-30
Bodendenkmal Lichtenfels	Archäologische Befunde des Mittelalters und der <a href="#">frühen Neuzeit</a> im Bereich der Altstadt von Lichtenfels mit ehemalige befestigter Kernstadt und unbefestigtem Vorstadtbereich		D-4-5832-0194



Abb. 9 Ausschnitt aus dem Denkmalatlas des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hellrot: Bodendenkmal, Lila: Baudenkmale)

## Anbindung und Versorgung

### Haupterschließung für den MIV, ÖPNV sowie Fuß- und Radverkehr

Durch das Untersuchungsgebiet führt die Hauptverkehrsstraße Coburger Straße, die über das Nahversorgungsgebiet Mainau nach Süden an das Zentrum anbindet. Nach Norden verbindet die Coburger Straße Kleinau mit den Ortsteilen Schney und Kösten. Diese Verkehrsachse teilt das Untersuchungsgebiet in einen östlichen und westlichen Teil, die sich in ihrer Bebauung und im Nutzungsmix voneinander unterscheiden.

Nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Innenstadtentlastungsstraße Bgm.-Dr. Hauptmann-Ring, die weiter östlich an das Zentrum anbindet und auf der nördlichen Mainseite in die Coburger Straße mündet. Aufgeständert als Frankenbrücke stellt sich diese Umgehungsstraße vom Gebiet Kleinau (z.B. aus der Straße Am Mühlbach) als Hochstraße dar, welche den Blick nach Norden verstellt und mit Schallemissionen durch Verkehrslärm verbunden ist, welche nicht durch Schallschutzmaßnahmen gemindert werden. Der direkte Zugang von Kleinau auf den Ring ist nicht möglich. Trotz dieser Umgehungsstraße mit einem Tempolimit von 50 km/h, welche den Durchgangsverkehr aufnehmen sollte, beträgt das Tempolimit in der Coburger Straße, welche von zahlreichen Wohnhäusern gerahmt ist, ebenfalls 50 km/h.

Die fußläufige Einbindung von Kleinau ist als sehr gut einzuschätzen. Die Entfernung zum Zentrum beträgt zu Fuß ca. 10 Minuten. Das Gebiet ist zudem über eine Haltstelle der Linien 1205 an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestellen befinden sich in der Coburger Straße.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind keine Radwege anzutreffen. Dies wirft insbesondere Fragen für die Coburger Straße auf, die als deutlich unsicher für den Radfahrer einzustufen ist. Die Straße ist höher mit PKW- und LKW-Verkehr frequentiert, die, wie o.g., 50 km/h fahren dürfen. Zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr verschmälern das Straßenprofil, so dass keine Empfehlung für die Nutzung der Straße durch Kinder und jugendliche Radfahrer bspw. im Rahmen von Fahrten von und zur Schule ausgesprochen werden kann. Dies ist als Einschränkung der Chancengleichheit bei der Mobilität auch vor dem Hintergrund einzuschätzen, da sich unmittelbar jenseits des Mains am Knotenpunkt Coburger Str. – Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring – Köstener Str. das einzige Jugendzentrum der Stadt Lichtenfels befindet. Mit dem Ziel im Blick, mit komfortablen Radrouten das Radfahren in der Stadt Lichtenfels zu fördern, greift eine mögliche Argumentation nicht, dass Radfahrer ebenfalls die eine längere Wegstrecke bedeutende Umgehungsstraße nutzen sollten, welche einen gemeinsamen Fuß- und Radweg aufweist.

### Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch Anlieger- bzw. Wohnstraßen (Fischgasse, Am Mühlbach, Mainwehrstraße, Wasserstraße, Maingasse, Am Damm, Am Main, Schützenstraße, Schützenplatz), die teilweise von der Coburger Straße abführen und sich dann weiter verzweigen. Die Anliegerstraßen haben eine Ausbaubreite von 5,50m bis 7,50m mit z.T. vorhandenen Gehwegen mit Breiten von bis zu 2m.

Der östliche, historisch ältere Bereich des Untersuchungsgebietes weist geringere Straßen- und Gehwegbreiten auf, was die Straßennamen „-gasse“ anzeigen. Zudem wird an einigen Stellen die Straße zum temporären öffentlichen Parken genutzt.

Der Zustand der örtlichen Straßen wird regelmäßig vom Bauamt der Stadt Lichtenfels erhoben. Demnach bewegt sich die Qualität des Straßenbelages zwischen „sehr gut“ (Südlicher Bereich der Coburger Straße – Teil des Sanierungsgebietes), „mittel“ (Am Mühlbach, Nördlicher Teil der Coburger Straße) und „schlecht“ (Schützengasse, Am Main, Fischgasse etc.) (vgl. Abb. 10).



Abb. 10 Kartierung Straßenzustand (Autor: RIWA-GIS der Stadt Lichtenfels, Stand April 2024)

## Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Untersuchungsgebiet ausschließlich ebenerdig organisiert. Die engen Straßenräume nordöstlich der Coburger Str. lassen z.T. kein Parken auf öffentlichen Flächen zu. Die größte Stellplatzanlage befindet sich vor der Stadthalle am Schützenplatz, welcher für die Besucher von Sport- und Kulturveranstaltungen in der Halle vorgesehen ist.

In der Zusammenschau lassen sich diese Flächen für den ruhenden Verkehr im Untersuchungsgebiet identifizieren:

- Längsparker stadteinwärts und -auswärts in der Coburger Str. jeweils zumeist versetzt,
- öffentliche Stellplatzanlage am Ende der Fischergasse, angrenzend an die Coburger Str.,
- beidseitige Längsparker in der Schützenstraße,
- sporadische Parkmöglichkeiten in den verbleibenden Anliegerstraßen.

Weiterer ruhender Verkehr wird durch die höhere Stellplatzdichte auf den Privatgrundstücken (Garagen, Carports etc.) aufgenommen.

## Baustruktur

Die ursprüngliche, spontane, mittelalterliche Siedlungsstruktur und der geplante, gründerzeitliche Städtebau aus Jahrhundertwende lassen sich im Untersuchungsgebiet klar ablesen. Auch wenn Gebäude im Laufe der Zeit ersetzt, zurückgebaut oder erweitert wurden, ist die historische Baufeldstruktur des Plangebiets erhalten. Die Baustrukturen des östlichen und westlichen Teils des Plangebiets unterscheiden sich aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte und der von vornherein geplanten unterschiedlichen Funktion voneinander. Sowohl im westlichen als auch im östlichen Teil des Plangebiets ist die Gebäudesubstanz in vielen Fällen erkennbar historisch geprägt, jedoch oft durch z.T. nicht bestandsgerechte Sanierungsmaßnahmen überformt.

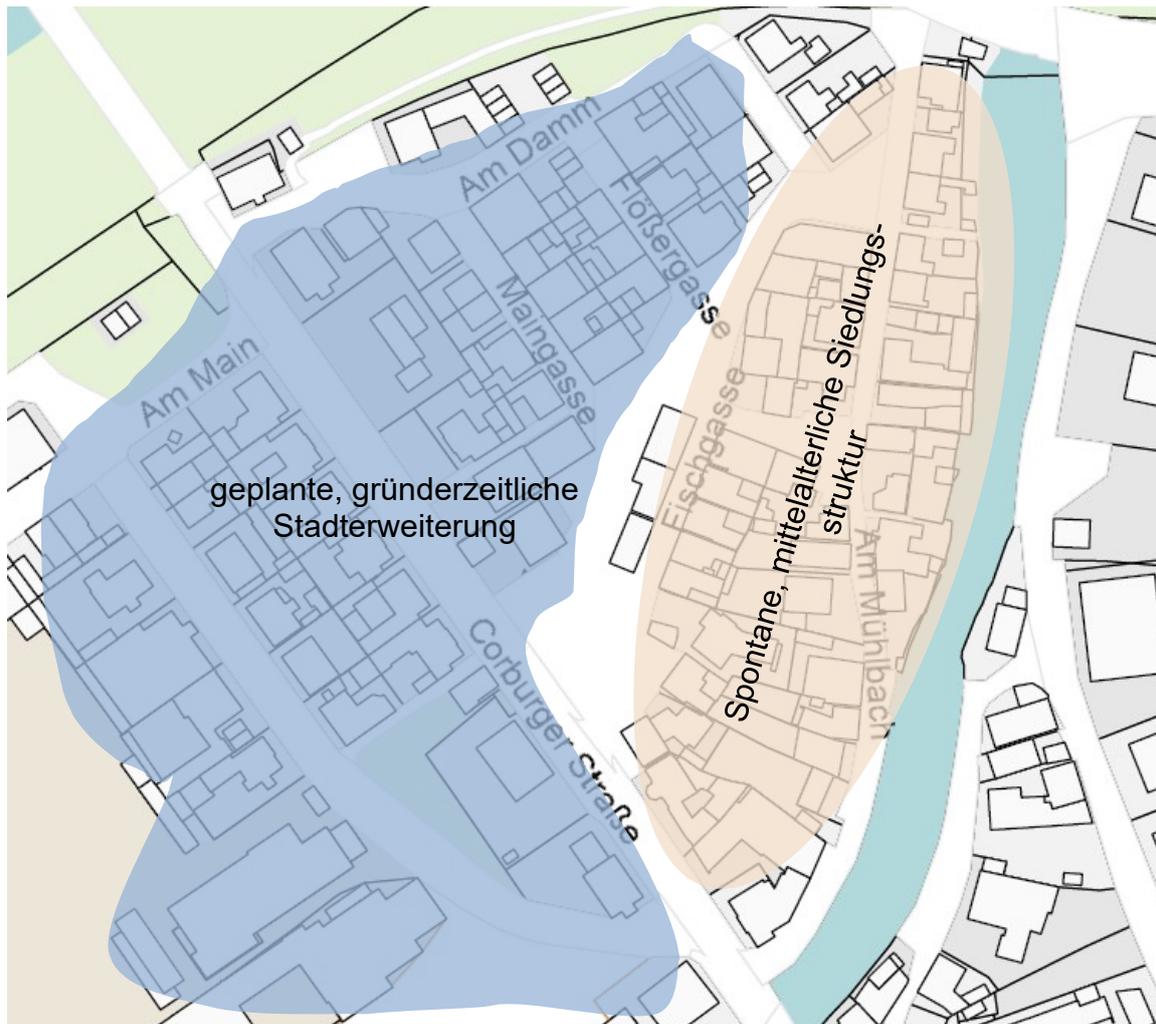


Abb. 11 Ausschnitt vom Untersuchungsgebiet, mit maßgeblicher Wohnnutzung (Quelle: RIWA-GIS der Stadt Lichtenfels, Stand April 2024, Darstellung: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Im Osten des Plangebiet befinden sich entsprechend überwiegend historisch gewachsene, dichte Blockstrukturen aus zweigeschossigen, selten eingeschossigen oder dreigeschossigen Wohngebäuden, die in Kombination mit Nebengebäuden (Scheunen, Garagen etc.) eine geschlossene straßenständige Fassade bilden (Typ A Osten, vgl. Abb. 13). Nur selten ist ein Gebäude freistehend, lässt einen Durchblick in den Innenhof zu oder besitzt einen Vorgarten. Die Ecken der Blöcke sind teilweise von Bebauung freigelassen und schaffen einen privaten oder öffentlichen Raum (Platz, Garten). Dieser Bereich ist somit durch Haupt- und Nebengebäude hoch verdichtet und weist nur sporadisch private Grünflächen auf.

Das Schema der Blockbebauung wird durch einige Gebäude (die Hausnummern 58 bis 64) an der Coburger Straße durchbrochen: die Gebäude sind in Teilen von der Straße abgerückt und voneinander separiert (Typ B Osten).

Aufgrund der späteren Entstehungszeit und der Ansiedlung mehrerer Sondernutzungen, weicht die Baustruktur des westlichen Teils des Plangebiets von der östlichen ab. Sie entfernt sich von der hohen Dichte und Gedrungenheit der östlichen Bauweise. Entlang der Coburger Straße befinden sich im Süden zwei villenartige historischen Gebäude (Typ A Westen). Die nördliche Bebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern. Westlich wird diese Bebauungsstruktur beidseitig entlang der Schützenstraße gespiegelt (Typ B Westen).

Die westliche Bebauung besitzt fast durchgehend zwei Geschosse, nur in zwei Fällen lediglich ein Geschoss (1 EFH mit ausgebautem Dach und Gastronomie). Die Dachabschlüsse sind überwiegend als Spitzdach, untergeordnet als Walmdach, in mehreren Fällen mit Dachgauben ausformuliert. Prägend für den westlichen Teil des Plangebietes sind die Sondergebäude: die Stadthalle, das Schützenhaus, mehrere Turnhallen und Vereinsgebäude von Sportclubs- und Vereinen. Sie wurden in verschiedenen Epochen gebaut (Anfang 20. bis frühes 21. Jahrhundert) und umsäumen oft dazugehörige Plätze und Freiflächen.

Eine Besonderheit stellen die südlichen Eingangsgebäude des Quartiers an der Brücke in der Coburger Straße dar: Durch ihre Eigenständigkeit und die historische Ausformulierung bilden sie das Tor in das Quartier. Hierzu gehört das bereits genannte Fachwerkgebäude Coburger Str. 45.

Garagen und sonstige Schuppen, Lagergebäude etc. gehören zum Gebietsbild in den Fällen, in denen dies die Parzellenzuschnitte und -größe erlauben. Hierbei liegen leider z.T. sehr unruhliche Beispiele vor, bei denen klobig-klotzige Garagen negativ auf das daneben liegende Hauptgebäude ausstrahlen.



Abb. 12 Die Fischergasse 6 als Beispiel, wie eine wenig hochwertige Architektur in der unmittelbaren Nachbarschaft (hier insbesondere das Garagengebäude, aber auch das Hauptgebäude Nr. 10) negativ auf einen wertvollen Bestand einwirken kann (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

---

#### Typ A Osten

- **historischer geschlossener Blockrand/Gassengebäude** mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden
- Nebengebäude (hauptsächlich eingeschossig) in den Block integriert
- **stark verdichteter** Innenhof
- kein Vorgarten/Vorplatz
- teilweise überformte historische Substant

#### Typ B Osten

- von der Straße abgerücktes Gebäude
  - **vorhandener Vorplatz, Vorgarten**
  - ein bis dreigeschossig, teilweise mit Dachgaube
  - **freistehend im Block angeordnet**
  - sowohl historisch als auch Neubau
-



**Typ A Westen**

- historisches, zweigeschossiges, villenartiges Gebäude
- **freistehend**
- **schmaler Vorgarten**

**Typ B Westen**

- historisches, ein-bis zweigeschossiges Gebäude, teilweise Dachgaube
- teilweise überformte historische Substanz
- **freistehend im Block angeordnet**
- **schmaler Vorgarten**



Abb. 13 Katalog an Wohn-Gebäudetypen im Betrachtungsgebiet (Autor: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN, Stand April 2024)



Abb. 14 Östliches Plangebiet: Unbebaute halböffentlich genutzte Ecke (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 15 Sondergebäude: Denkmalgeschütztes Schützenhaus (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 16: Denkmalgeschütztes Eingangsgebäude an der Brücke in der südlichen Coburger Straße (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 17: Der Sonderbau „Stadthalle“ im Gebiet (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## Nutzungsbesatz

Mit wenigen im östlichen Planungsgebiet verstreuten Ausnahmen (asiatisches Restaurant „Tri Ky“, Bacanac Imbiss, Diamant Shisha Bar, Bäckerei Söllner, Aral Tankstelle) werden die Hauptgebäude für das Wohnen genutzt.

Im westlichen Bereich von Kleinau ist die Nutzung durchmisch: während entlang der Coburger Straße hauptsächlich Wohnnutzungen zu finden sind (Ausnahme: Istanbul Grill), sind in der zweiten Reihe entlang der Schützenstraße sowohl Wohnnutzungen als auch der Turnverein (Turnerschaft Lichtenfels 1847 e.V.) mit Karl Fleschutz Stadion und der Schützenverein (königlich privilegierte Scharfschützengesellschaft Lichtenfels) verortet.

Den westlichen Abschluss bilden, wie bereits beschrieben, Sport- und Freizeitnutzungen, zu denen die Stadthalle mit dem davorliegenden Schützenplatz, das Tenniscenter Hofmann und die Räumlichkeiten des 1. FC Lichtenfels gehören. Entlang der Coburger Straße befindet auf der östlichen Seite Nachnutzungspotenzial von Erdgeschosszonen, in den früher Ladengeschäfte verortet waren.



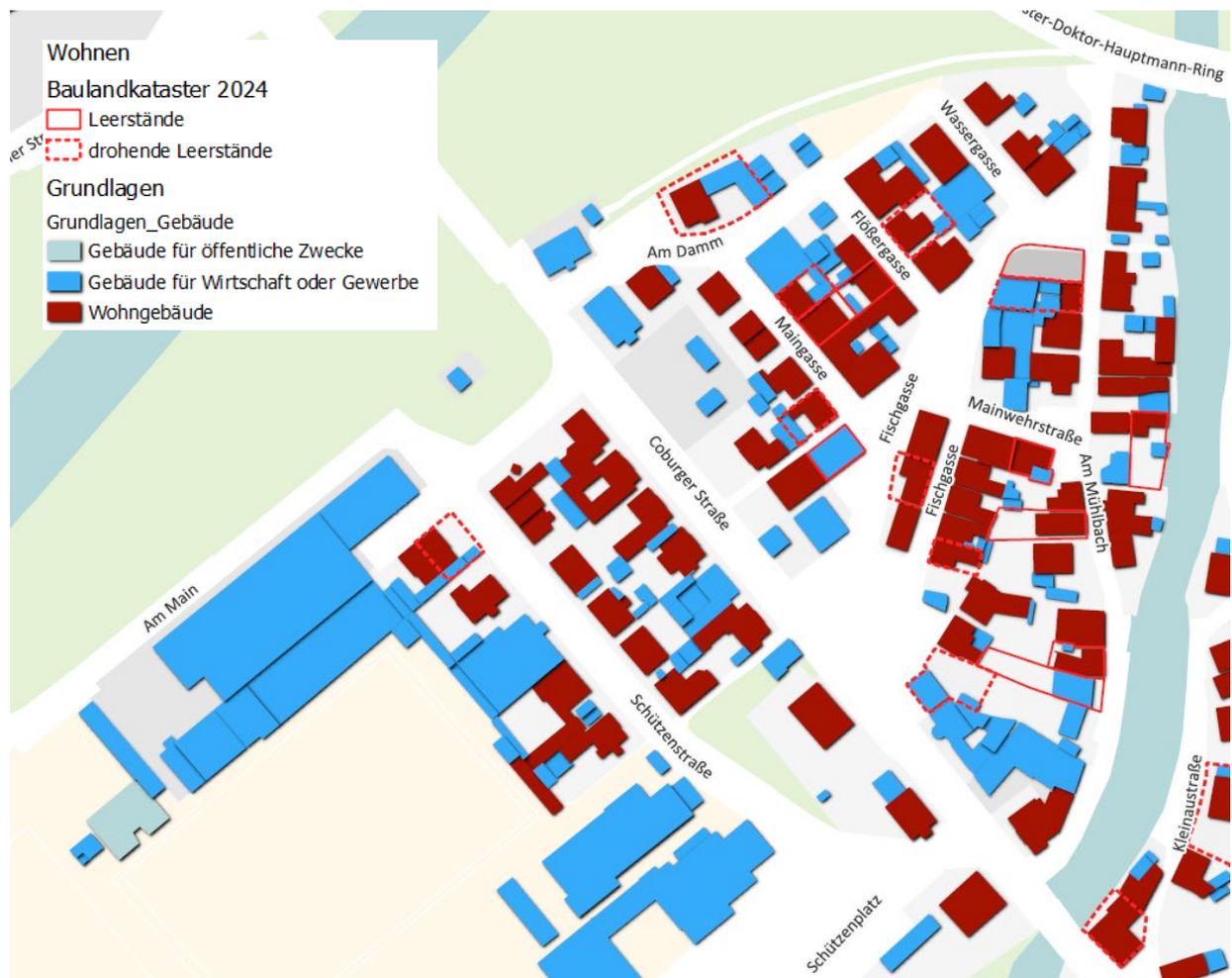


Abb. 19: Kümmernutzungen im Untersuchungsgebiet (Quelle: RIWA GIS, Darstellung |u|m|s|)

## Grobbetrachtung zu den Gebäudehüllen und deren Zustand

Die historischen Wurzeln des Quartiers sind bei vielen Wohngebäuden an der Fassadenaufteilung und an Zierelemente an der Fassade deutlich zu ablesbar. Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend verputzt. Als Ausnahmen treten Sichtfachwerk und wie bei den Objekten Fischergasse 8, Am Mühlbach 18, 20 und 22 und der Coburger Straße 45 und 47 oder geschieferte bzw. mit Eternit verkleidete Giebel auf.

Die Sanierungsständen der Gebäude sind sehr heterogen. Was den Bestand jedoch eint, ist, dass bei dem überwiegenden Teil der Gebäude ein Sanierungsbedarf – eben in sehr unterschiedlichem Grad – an der Fassade und/ oder am Dach und/oder bei den Fenstern vorliegt. Eines der gravierenden Beispiele ist die Flößergasse 2, die Mängel in allen drei Belangen aufweist. „Hot Spots“, an denen sich Gebäude mit Sanierungsrückständen häufen, ist der südliche Abschnitt der Straße Am Mühlbach, die Ecke Fischergasse / Wassergasse und die Flößergasse.

Farblich sind die Fassaden in großen Teilen in eher weißen oder gelblichen Tönen gehalten. Auch pastellartige Rot- und Blautöne sind vereinzelt vertreten. Die zumeist farblich abgesetzte Sockelzone variiert in ihrer Materialität zwischen Putz, Naturschein und auch Keramikfliesen. Einige Erdgeschosszonen sind gänzlich durch Keramikfliesen vom oberen Geschoss abgesetzt. Teilweise haben bereits getätigte Sanierungsmaßnahmen zu einer Überformung des historischen Erscheinungsbildes in Farbe und Verzierung der Fassade sowie bei Fensterformaten und -einfassungen geführt.



Abb. 20: Häufung von Gebäuden mit stärkerem Sanierungsbedarf (Quelle: RIWA GIS, Darstellung |u|m|s|)

Die o.g. Sondergebäude stechen durch ihre Eigenständigkeit in Bauweise und Materialität heraus. Diese sind durch die Entstehungsepoche und Funktion geprägt. Gebäude, die in jüngerer Zeit gebaut wurden oder eine Sportnutzung beinhalten (Turnhalle, Tennishalle etc.) sind mit einem Flachdach versehen, während ältere Gebäude und die Stadthalle Spitzdächer besitzen. Im Norden des westlichen Planungsgebiets sind teilweise veraltete Gebäude leerstehend bzw. in einem Umbauprozess.



Abb. 21 Wohngebäude mit Sanierungspotenzial: Flößergasse 2 (li.) | Gebäude mit sanierter Fassade: Am Mühlbach 12 (re.) (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 22 Historisches freistehendes Wohngebäude mit Keramikfliesen, Schieferfassade und Ziegelsäulen: Schützengasse 2 (li.) | Fassade mit Keramikfliesen im Erdgeschoss: Mainwehrstraße 6 (re.) (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)



Abb. 23 Fachwerkscheune im Blockrand: Wassergasse 1 (li.) | Gebäude im Umbauprozess: Am Main 5 (re.) (Foto: |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

## Freiraum

Das Quartier Kleinau befindet sich auf der Maininsel zwischen Main und Mühlbach, der früher für die Weiterverarbeitung von Getreide genutzt wurde. Die Maininsel wird heute durch zwei Brücken über die Coburger Straße und Am Main erschlossen.

Der Siedlungsbereich erstreckte sich über den Mühlbach bis ins Zentrum von Lichtenfels, Kleinau bildet heute gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Sanierungsgebiet „Coburger Straße“ den nördlicher Altstadtbereich.

Die Alte Coburger Straße führte von Norden über den Main und den Mühlbach als direkte Verbindung in die Altstadt Lichtenfels. Historisch wurden die Freiflächen der Maininsel westlich der Alten Coburger Straße als Schießplatz genutzt, der südwestliche Bereich war bewaldet.

Der historische Siedlungsbereich zwischen dem Mühlbach und der Fischgasse war von einem Wassergraben eingefasst, am Flurstück Nr. 297 gab es zwei Zugänge zum Mühlbach, weitere Zugänge zum Mühlbach befanden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Mühlbaches.

Auf der platzartigen Aufweitung Mainwehrstraße/ Am Mühlbach war ein Brunnen verortet. Den (Wohn-)Gebäuden waren große (Obst-)Gärten zugeordnet. Die privaten Grünflächen im historischen Teil Kleinaus sind teilweise bis heute erhalten.



Abb. 24 Historische Nutzung Freiflächen (li.) | südl. anschließendes Sanierungsgebiet „Coburger Straße“ (Foto: Bayerische Vermessungsverwaltung und Stadt Lichtenfels)

Der dichten Bebauung im Bereich der Coburger Straße stehen die weitläufigen Freiflächen der Mainwiesen im nördlichen Teilbereich sowie Sportanlagen und Festplatz im westlichen Teilbereich gegenüber. Die rückwärtige Erschließung Am Main und ein Hochwasserschutzdamm bilden eine Grenze zwischen bebauter und unbebauter Landschaft. Die Uferbereiche sind bewachsen und zum Teil als Biotope kartiert. Die vorhandenen (öffentlichen) Grün- und Freiflächen sind von mangelhafter gestalterischer Qualität. Gewerbliche Einrichtungen wie z. B. „Natural Naturfarben“ und das Wasserkraftwerk SÜC wirken störend auf die wertvolle Flusslandschaft am Mühlbach. 2026 ist geplant die ehemalige Mühle als Forschungs- und Anwendungs-zentrum für Digitale Zukunftstechnologien Lichtenfels – kurz FADZ umzubauen.

Die Verfügbarkeit, Qualität und Nutzung von Grün- und Freiflächen auf der Maininsel und der Bezug zum Main und Mühlbach sind wichtige Faktoren für den Gesamteindruck und die Lebensqualität des Quartiers Kleinau. Wichtig sind neben der Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Freiflächen vor allem auch deren Aufenthaltsqualität.

Private Grünflächen und vereinseigenen Sportanlagen sind zwar nicht für die Allgemeinheit nutzbar, sie sind aber trotzdem ein wichtiges Element im Ortsbild und tragen darüber hinaus positiv zum innerörtlichen Klima bei.



Abb. 25 Bestand Freiflächen Kleinau (Plan: arc.grün)

### Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Maininsel ist durch die nördlich an das Siedlungsgebiet Kleinau angrenzenden, öffentlich zugänglichen Mainwiesen sehr gut mit öffentlichen Grünflächen versorgt.

Der aufgeschüttete Hochwasserschutzdamm am Siedlungsrand bietet Möglichkeiten für einen Ausblick in die Flusslandschaft des Maines und wird aktuell gerne als Spazierweg (Trampelpfad) genutzt. Vereinzelt sind Sitzgelegenheiten als Aufenthaltsmöglichkeit vorhanden. Die Zugänge auf den Deich sind teilweise nicht barrierefrei. Die Erholungsfunktion der Deichkrone sollte im Rahmen der anstehenden Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.



Abb. 26 Hochwasserdamm am Siedlungsrand (li.) | Zugang auf den Damm (mi.) | Fußweg und Sitzbank auf der Dammkrone (Foto: arc.grün)

In Siedlungsnähe, direkt am Deich, befinden sich ein öffentlicher Kinderspielplatz für die Altersstufe 3-6 Jahre mit folgenden Spielgeräten; Rutsche, Schaukel, Kletterturm und Spielhäuschen, ein Tischtennisplatz sowie ein Basketballkorb im Bereich privater Garagen.

Die öffentlichen Spielflächen erfüllen ihre Funktion bieten jedoch kein attraktives Angebot für verschiedene Altersgruppen oder Aufenthaltsqualität an.

Zwei öffentlich nutzbare Bolzplätze mit Fußballtoren finden sich westlich der Coburger Straße hinter der Stadthalle. Aussagen über die Nutzungsintensität/ Auslastung der Sportflächen liegen derzeit nicht vor. Die Sportflächen ergänzen das Angebot an vereinseigenen Spielflächen; sie sind gestalterisch jedoch nicht in die Freifläche eingebunden z. B. durch Baumpflanzungen.



Abb. 27 Tischtennisplatz Am Damm (li.) | Spielplatz Am Damm (Foto: arc.grün)

Vor der Stadthalle befindet sich eine ca. 2ha große Freifläche (Schützenplatz), die als Parkplatz für Veranstaltungen in der Stadthalle sowie auch als Festplatz für zahlreiche Festivitäten wie z. B. Kerwa, Volks- und Schützenfest etc. genutzt wird. Durch den hohen Nutzungsdruck ist die wassergebundene Wegedecke der Fläche stark verdichtet, die Erschließungswege und Stellplätze in den Randbereichen sind asphaltiert. Der Platz ist zum Teil mit altem Baumbestand überstanden, weite Teile sind jedoch ohne Beschattung und heizen sich im Sommer stark auf. Ein Zugang/ eine Zuwegung zu Mühlbach ist - abgesehen von einer Feuerwehrwasserentnahmestelle - nicht vorhanden.

Das Umfeld der angrenzenden, historische Turnerhalle ist durch eine Asphaltdecke stark versiegelt und wird dem als Baudenkmal geschütztem Gebäude nicht gerecht. Positiv wirkt dagegen eine doppelte Baumreihe am angrenzenden Parkplatz, die auch für den grünen Wochenmarkt genutzt wird.



Abb. 28 versiegelter Festplatz vor Stadthalle (li.) | versiegelter Eingangsbereich historische Turnerhalle (Foto: arc.grün)

## Straßen, Plätze und Wege

Zu den Freiflächen im Quartier Kleinau zählen auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und kleinere Platzräume.

Die Coburger Straße ist heute eine wichtige zentrale Verbindungsachse ohne erkennbaren Gestaltungsanspruch und Aufenthaltsqualität. Der Straßenraum ist in seiner Dimension auf den fließenden Verkehr von PKW, LKW und ÖPNV ausgelegt. Ein sicherer Radweg, Fußwege mit Beschattung, überdachte Bushaltestellen sowie verkehrsbegleitende Grünflächen sind nicht vorhanden. Private Vorgärten entlang der westlichen Straßenseite lockern das Straßenbild teilweise auf.



Abb. 29 Bushaltestelle an Coburger Straße (li.) | Privater Vorgarten Coburger Straße (Foto: arc.grün)

Durch die dichte Bebauung im östlichen Teil der Coburger Straße sind insgesamt nur wenige freie Flächen verfügbar. Die vorhandenen Straßenräume (Fischgasse, Maingasse, Flößergasse, Wassergasse, Mainwehrstraße und Am Mühlbach) sind durchgängig asphaltiert, meist ohne Begrünung oder Aufenthaltsqualität und werden vorrangig zum Parken genutzt. Die vorhandenen Gehwege sind schmal und nicht barrierefrei.

An den platzartigen Aufweitungen der Fischgasse werden öffentliche Parkplätze angeboten; im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze wurden z. T. Rasengittersteine verwendet. Vereinzelt, ortsbildprägende Baumstandorte Am Mühlbach und Am Damm bieten schattige Aufenthaltsorte und werten das Ortsbild auf. Positiv auf den öffentlichen Straßenraum wirken auch die Einfassungen mit Hainbuchenhecken und Bepflanzungen der privaten (Vor-)gärten.



Abb. 30 ausgeräumter Straßenraum Flößergasse (li.) | Ortsbildprägender Baum Am Mühlbach/Wassergasse (Foto: arc.grün)



Abb. 31 Ortsbildprägende Bäume Am Damm (li.) | öffentlicher Parkplatz Fischgasse (Foto: arc.grün)

### Private Freiflächen

In einem dicht bebauten Siedlungsbereich stellen private Freiflächen wichtige Ergänzungsbe-  
reiche für Aufenthalt und Erholung dar. Zustand, Gestaltung und Nutzbarkeit sind sowohl für  
die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Ortsbild (Bepflanzung, Einfriedungen, Hofein-  
fahrten etc.) von hoher Bedeutung.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme und der Luftbilder zeigt in den rückwärtigen Bereichen  
der Grundstücke Am Mühlbach private Gärten mit teilweise altem Baumbestand. Auch Fassa-  
denbegrünung und bepflanzte Balkone wie z. B. in der Schützenstraße wirken positiv auf das  
Ortsbild und leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung.

Hofeinfahrten sowie begrünte oder unversiegelte Freiflächen werden jedoch oftmals zum Par-  
ken oder als Lagerflächen genutzt, obwohl sie eine hohe Aufenthaltsqualität bieten könnten.



Abb. 32 Vorgärten in der Schützenstraße (li.) | Fassaden- und Balkonbegrünung Schützenstraße (Foto: arc.grün)

### Bezüge zum Main und Mühlbach

Das Quartier Kleinau zeichnet sich durch die besondere Insellage zwischen Main und Mühlbach  
aus. Der Deich entlang der rückwärtigen Erschließung Am Main bietet einen Ausblick in die um-  
gebende, naturnahe Landschaft und wird gerne als Erholungsweg genutzt, ein Teilbereich ist  
als Biotop Nr. 5832-1057-001: „Extensivwiesenstreifen beim Sportgelände von Lichtenfels“ ge-  
schützt.

Die angrenzenden Mainwiesen dienen als Grünland, das Mainufer ist durchgängig mit Uferge-  
hölzen bewachsen. Teilflächen sind als Biotopfläche kartiert (5832-1134-007: „Schmale Gale-  
riewaldstreifen am Main zwischen Schney und TK-Grenze im W“ und 5832-1144-002: „Initiale  
Rohrglanzgrasröhrichte am Main in Lichtenfels“).

Zuwegungen und/ oder Zugänge zum Mainufer gibt es, abgesehen von einer nicht weiter ausgebauten Kanuanlegestelle „Gelbe Welle“ keine. Weitere Zugänge oder Aufenthaltsmöglichkeiten am Main wären jedoch wünschenswert, um den Bezug zum Wasser im Quartier zu verbessern. Störend wirken die gewerblich genutzten Betriebe wie z. B. Bauhof (Schmutz, Lärm usw.).

Die Uferbereiche des Mühlbaches sind im südwestlichen Bereich der Maininsel bis zum Festplatz als Biotopfläche Nr. 5832-1275-005: „Auwaldstreifen am Altarm des Mains in Lichtenfels“ geschützt. Östlich der Brücke sind die Uferflächen am Mühlbach überwiegend in privater Hand, die Uferbereiche sind nicht zugänglich und daher für Naherholung oder zu Freizeitaktivitäten nicht verfügbar. Eine fußläufige Brücke ist außer unter der Frankenbrücke nicht vorhanden.



Abb. 33 Kanuanlegestelle Gelbe Welle (li.) | Grünland und Uferbegrünung Mainwiesen (Foto: arc.grün)



Abb.34 Mühlbach im Bereich privater Uferbereiche (li.) | Mühlbach geschützter Uferbereich (Foto: arc.grün)

### **Klimaschutz und -anpassung mit Bezug auf § 136, Abs. 3, Satz 1 (...unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung)**

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Anforderungen an den Klimaschutz und die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Klimaanpassung sind umfassende Umgestaltungen erforderlich, um eine nachhaltige und klimaresiliente Stadtstruktur zu schaffen. Diese sind:

- Weiterer Schutz der Biotope am Wasser und Deich (Extensivgrün)
- Vernetzung der Wege und Grünstrukturen (Baumreihen) in die Landschaft / Mainau
- Erhalt der Spontannatur zu Förderung der Biodiversität/ Insekten
- Arten- und strukturreiche Grünflächen anbieten und erweitern

- Entsiegelung von Stellplätzen, um Wärmeinseleffekt zu mindern und Regenwasser zurückzuhalten
- Dezentrale Entwässerung und Trennsysteme weiter ausbauen
- Fassaden- und Dachbegrünung fördern und einfordern
- Erhalt des wertvollen Baumbestandes
- Neupflanzung von klimaresistenten Bäumen
- Nutzung von erneuerbaren Energien weiter ausbauen
- Neuordnung der öffentlichen Parkplätze, Parkraumanalyse, ggf. Rückbau oder Schaffung einer Parkscheune etc.
- Keine weitere Bebauung im Überschwemmungsgebiet
- Sanierung Hochwasserschutzdamm
- Nutzungskonflikt Gewerbe – Erholung – Hochwasser – Biotope > Auslagerung der gewerblich genutzten Flächen; Erweiterung der Retentionsfläche

Diese Maßnahmen wurden bzw. werden in Kleinau nur in kleinen Teilbereichen umgesetzt.

Gute Beispiele sind der teilversiegelte öffentliche Parkplatz in der Fischgasse oder der Erhalt alter Baumstrukturen z.B. am Schützenplatz. Totholz ist im Bereich der naturnahen Gestaltung der Gewässerrandstreifen (Biotope) vorhanden. In den Giebeln der Gebäude befinden sich Nistkästen. Im Zuge des Ausbaus der Coburger Straße wurden straßenbegleitende Bäume gepflanzt. Für die Stadt Lichtenfels existiert ein Solar- und Grünflächenkataster, diese Potenziale werden jedoch noch nicht ausgeschöpft.

## Bewertung der Analyseergebnisse

Stärken / Potentialen	Defiziten / Herausforderungen
Anbindung und Versorgung	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– moderater Parkdruck</li> <li>– gute ÖPNV-Anbindung und fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung vergleichsweise guter Straßenzustand mit den Ausnahmen Schützenstraße und Straße Am Main</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lärmbelästigung und Sichtbarriere durch Umgehungsstraße (Bgm.-Dr.-Hauptmann-Ring)</li> <li>– Verkehrslärmbelästigung der Wohnbebauung an der Coburger Str. durch hohe MIV-Frequenz und 50 km/h-Tempolimit</li> <li>– Gefahrenzone Coburger Str. für Radfahrer</li> </ul>
Städtebau	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kompakte, zumeist intakte Blockränder</li> <li>– Klare Raumkanten zur Landschaft, bzw. Mainau</li> <li>– Trotz z.T. erfolgter Überformung Erhalt der sehr unterschiedlichen, historisch bedingten Siedlungsstrukturen (mittelalterliche Vorstadt und gründerzeitliche Stadterweiterung) im Quartier mit im Ergebnis variierenden: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Gebäude- und Wohnungstypen</li> <li>· Atmosphären</li> <li>· Wegeführungen und öffentlichen Räumen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hoher Versiegelungsgrad auf den Wohnbauflächen durch die Innenhofüberbauung mit Nebengebäuden und undurchlässigen Oberflächenbelägen</li> <li>– Negative Ausstrahlung der unsanierten, leerstehenden Kirschbaumühle, welche den Brückenkopf südliches des Untersuchungsgebietes markiert</li> <li>– Z.T. in ihrer Materialität und Kubatur gebietsfremde Neubauten (z.B. Am Damm 3), ohne dass eine hochwertige, moderne Architektur vorliegen würde, welche bewusst mit Kontrasten arbeitet und diese thematisiert</li> <li>– In der Mehrzahl sich sehr wenig einfügende Garagen, welche negativ auf hochwertig Hauptgebäude ausstrahlen (z.B. Fischergasse 6)</li> </ul>
Baustruktur und Materialität	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verhältnismässig einheitliches Erscheinungsbild in der Geschossigkeit</li> <li>– Moderate Überformung der historischen Bausubstanz unter Wahrung der 1-2geschossigkeit</li> <li>– Mehrheitlich gedeckte Fassaden- und Dachfarben mit leider auch einigen „Außereizern“ in z.T. prominenter Lage, wie die Coburger Str. 53</li> <li>– Fast durchgängig hoher Anteil der geschlossenen Wandflächen oberhalb der 60%-70% an der gesamten Fassadenfläche mit Ausnahme oft überproportionierter (Doppel-)Garagentore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– In Ausnahmen Einbau von liegenden Fensterformaten</li> <li>– Z.T. stärkere Sanierungsbedürftigkeit der Fassaden</li> <li>– Mehrheitlich ungedämmte Fassaden bei den Bestandsgebäuden</li> <li>– Oft für das Gebiet sehr unpassende, großformatige Garagentore</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Hohe Einheitlichkeit von Dachmaterialien (Dachziegel und -stein in der Mehrheit)</li> <li>– Mehrheitlich maßvolle Einfriedungen</li> </ul>	
Nutzungsbesatz	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine bekannten Nutzungskonflikte</li> <li>– Sehr komfortable Ausstattung mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion besitzen</li> <li>– Mehrere gastronomische Angebote</li> <li>– Nahversorgung in Lauflage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ladenleerstände an der oberen Coburger Str.</li> <li>– Wohnungsleerstände maßgeblich im mittelalterlichen Siedlungsbereich</li> <li>– (Wild-) Parken im öffentlichen Raum</li> </ul>
Öffentlicher Raum: Plätze, Grünflächen   Private Freiflächen   Bezüge zum Main   Klimaschutz und -anpassung	
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Nähe zum Main/ Mühlbach</li> <li>– Wertvoller Baumbestand</li> <li>– Biotop im Uferbereich/ Deich</li> <li>– Deichweg mit Ausblicken i. d. Landschaft</li> <li>– Vorhandene Freiflächenpotentiale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Überwiegend asphaltierte Straßenräume in teilweise schlechtem Zustand</li> <li>– Insgesamt wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum</li> <li>– Fehlende Zugänge zum Wasser Main/ Mühlbach</li> <li>– Gestalterische Mängel am Festplatz/ Umfeld historische Turnhalle</li> <li>– Fehlende Grünstrukturen zur Beschattung öffentlicher Räume</li> <li>– Geringe Energieeffizienz der Fassaden</li> <li>– Wärmeversorgung maßgeblich mit fossilen Energieträgern</li> <li>– Erneuerung Hochwasserschutz</li> </ul>

## 03 REGULATIVE EMPFEHLUNGEN

Wie eingangs aufgeführt, sollten Vorbereitenden Untersuchungen nur ausgelöst und damit Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 BauGB angestoßen werden, wenn die hierfür erforderlichen städtebaulichen Missstände verdachtsweise vorliegen. Schlaglichtartig wurden daher – aus der Analyse abgeleitet – die nachfolgenden Prüfkriterien des o.g. Paragraphen für das Untersuchungsgebiet Kleinau fachlich untersetzt:

Forderung BauGB	Situation im Gebiet
Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf:	
– Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten	<b>Partiell Missstände durch hohe Verdichtung mit Nebengebäuden</b>
– bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten	<b>z.T. stärkere Missstände</b>
– Zugänglichkeit der Grundstücke	<b>unauffällig</b>
– Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten	<b>unauffällig</b>
– Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand	<b>Partiell Missstände durch hohe Verdichtung und Versiegelung</b>
– Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen	<b>z.T. stärkere Missstände durch Verkehrslärm</b>
– vorhandene Erschließung	<b>z.T. stärkere Missstände im Bereich Verkehrssicherheit</b>
– energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung	<b>stärkere Missstände mit Blick geringe Energieeffizienz im Gebäudebestand und Wärmeversorgung mit fossilen Energieträgern</b>
Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf:	
– fließenden und ruhenden Verkehr	<b>z.T. Missstände bei Straßenbelägen, Organisation des ruhenden Verkehrs in Einzelgaragen, Benachteiligung von Radfahrern im Straßenverkehr</b>
– wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich	<b>Moderate, aber zu beobachtende Missstände durch Kümmernutzungen auch im gewerblichen Bereich</b>
– infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen	<b>Missstände durch fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum/ Treffpunkte fehlende Zugänge/ Zuwegungen zum Main und Mühlbach Wärmeinseleffekt durch hohen Versiegelungsgrad</b>

