

„Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes“



Stand 10.10.2022

Teil: Bestand und Analyse



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



## „Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes“

---

### **Hinweise**

© Projekt 4 Stadt und Freiraumplanung GbR

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Bildquelle auf Deckblatt: Luftbilder der Stadt Ansbach, 05.2022

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt Projekt 4 von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch Projekt 4.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei Projekt 4 in Nürnberg.

### **Gendererklärung**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird die Sprachform des generischen Maskulinums angewendet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

### **Bearbeitung**

---

**Projekt 4 Stadt- & Freiraumplanung**  
Allersberger Straße 185/ L1a  
90461 Nürnberg  
Tel. (0911) 47440-81 Fax 47440-82  
info@projekt4.net www.projekt4.net



<b>1</b>	<b>Grundlagen der städtebaulichen Analyse</b>	<b>5</b>
1.1	Sanierungstätigkeit und Problemlage	5
1.2	Vorgehensweise und Verfahrensablauf	8
1.2.1	Aufgabenstellung	8
1.2.2	Abgrenzung Untersuchungsgebiet	9
1.2.3	Vorgehensweise	9
1.2.4	Verfahrensablauf	10
1.3	Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung / Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	11
1.3.1	Bürgerinformation, Einzelgespräche und Bürgersprechstunden	11
1.3.2	Öffentliche Auslegung	11
1.3.3	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	11
1.4	Vorgelagerte Planungen	12
1.4.1	Landes- und Regionalplanung	12
1.4.2	ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ansbach	14
1.4.3	Bauleitplanung	20
<b>2</b>	<b>Grundlagenrecherche (Grundlagen und Analyse)</b>	<b>22</b>
2.1	Bevölkerungsstatistische Grundlagen und demografische Entwicklung	22
2.1.1	Bevölkerungsstand und Bevölkerungsbewegung	22
2.1.2	Altersstruktur	24
2.1.3	Bevölkerungsprognose	26
2.1.4	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	28
<b>3</b>	<b>Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang (Bestandsaufnahme/ Analyse)</b>	<b>30</b>
3.1	Stadtbild und Siedlungsgefüge	30
3.1.1	Stadtgeschichte und Stadtentwicklung	30
3.1.2	Ensemblebereiche im Untersuchungsgebiet	31
3.1.3	Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet	32
3.1.4	Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet	34
3.1.5	Straßenräume, Raumkanten und Orientierungspunkte	34
3.1.6	Stadtquartiere im Untersuchungsgebiet	36
3.1.7	Dachlandschaft	49
3.2	Bausubstanz	51
3.2.1	Gestaltung der Baukörper	51
3.2.2	Bauzustand	54
3.3	Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung	58
3.3.1	Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet	58
3.4	Freiflächen & Grundstücksnutzung	62
3.4.1	Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität und Versiegelung	62
3.4.2	Freiflächen und Stadtklima	69
3.5	Verkehr	70
3.5.1	Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz	70
3.5.2	Straßenhierarchie innerhalb des Untersuchungsgebietes	71
3.5.3	Ruhender Verkehr	79
3.5.4	Fußläufige Erschließung und Radverkehr	80
3.5.5	ÖPNV	80

3.6	Stadtboden .....	81
3.7	Zusammenfassende Mängelanalyse .....	85
4	Anhang .....	92
4.1	Auszug aus ISEK: .....	92
4.1.1	2.4 Stadterneuerung / Sanierungsgebiete .....	92
4.1.2	Auszug aus ISEK: 3.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsraum .....	96
4.2	Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet .....	101

## 1 Grundlagen der städtebaulichen Analyse

### 1.1 Sanierungstätigkeit und Problemlage

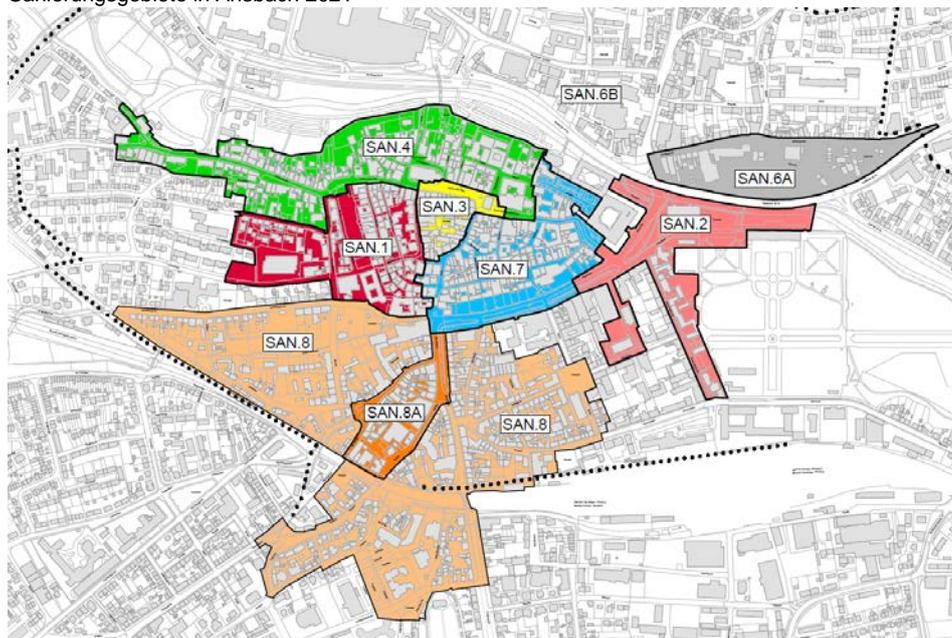
Die Erneuerung der Altstadt und Innenstadt von Ansbach beginnt Anfang der 70er Jahre mit den Vorbereitenden Untersuchungen für den Altstadtbereich Jahn-, Rosenbad-, Rosen-, Reuter-, Büthen- und Platenstraße sowie für den Martin-Luther-Platz. Im Juni 1974 wurde das erste Sanierungsgebiet SAN 1 für den Bereich „Altstadtquartier Teil 1“, im Juni 1978 das Sanierungsgebiet SAN 2 „Schlossplatz“ mit den Anschlussflächen Promenade und Orangerie aufgestellt. Im Mai 1978 (ergänzt im März 1979) folgte das Sanierungsgebiet SAN 3 „Rathausblock“ zwischen Platen- und Uzstraße und Martin-Luther-Platz.

In den 80er Jahren wurde im Dezember 1985 das Sanierungsgebiet SAN 4 für das „Gebiet Schaitberger-, Luisen- und Pfarrstraße“ rechtsverbindlich und im Juni 1989 nach Westen um Teile der Würzburger-, Hospital- und Schmiedstraße erweitert.

Sanierungsgebiet SAN 7 „Im östlichen Teil der gotischen Altstadt“ wurde im August 1997, SAN 6A „Nördlich der Nürnberger Straße“ wurde im September .2000 rechtsverbindlich festgesetzt. Die Festlegung der Sanierungsgebiete SAN 8A „Teilbereich zwischen Endres- / Naumannstraße und Kanal- / Maximilianstraße sowie SAN 8 „ Herrieder Vorstadt“ „erfolgte im Januar bzw. Dezember 1998 und wurde in den Jahren 2001, 2006 und 2007 jeweils erweitert<sup>1</sup>. Das Sanierungsgebiet SAN 6B „Zwischen Residenz und Brauhausstraße“ ist noch nicht förmlich beschlossen.<sup>2</sup>

Eine Zusammenfassung der Sanierungsgebiete im Rahmen der Stadterneuerung findet sich im ISEK der Stadt Ansbach (Langfassung)<sup>3</sup>. Die entsprechenden Auszüge liegen als Anlage dem Bericht bei.

Sanierungsgebiete in Ansbach 2021<sup>4</sup>



In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 22.11.2021 wurde die weitere Sanierungstätigkeit behandelt:

- <sup>1</sup> Die Sanierungsgebiete 4a und 5 wurden bereits aufgehoben. Das Sanierungsgebiet 6a wird zeitnah aufgehoben und entsprechend abgerechnet. Das Sanierungsgebiet 6b war nicht rechtswirksam.
- <sup>2</sup> Entnommen Planblatt zu den Sanierungsgebieten Stand 2008, homepage der Stadt Ansbach [www.ansbach.de](http://www.ansbach.de)
- <sup>3</sup> UmbauStadt PartGmbH Steingasse 8/6, A-1170 Wien, 03.2019. Das ISEK ist auf der homepage der Stadt Ansbach als PDF-Datei abrufbar.
- <sup>4</sup> Sanierungsgebiete der Stadt Ansbach in 2021, Stadt Ansbach, 04.2022

„Gemäß § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind alle Sanierungssatzungen, die vor dem Stichtag 01.01.2007 erlassen wurden, bis 31.12.2021 aufzuheben. Die Satzungen werden jedoch nicht per Gesetz und Fristablauf ungültig, sondern müssen jeweils durch Stadtratsbeschlüsse aufgehoben werden.

Eine Verlängerung der Sanierungssatzungen war nur mit einer ausreichenden Begründung möglich. Jedoch hat es bis zur der Änderung des BauGB zum 01.01.2007 eine Durchführungsfrist, die verlängert werden könnte, nicht gegeben. Eine derartige Fristverlängerung ist generell im Falle des Sanierungsgebietes 8 „Herrieder Vorstadt“ möglich und wurde auch bereits durch den Stadtrat entschieden. Aufgehoben wurden bereits die Sanierungsgebiete 5 und 4a.

Alle anderen verbliebenen Sanierungsgebiete wurden jeweils im umfassenden Verfahren<sup>5</sup> beschlossen.“<sup>6</sup> und unterliegen der Aufhebungspflicht.

„Bei der Aufhebung der Sanierungsgebiete ist weiterhin zu beachten, dass auch eine Förderung für private Maßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung wegfallen würde. Es bestehen in allen Sanierungsgebieten nach wie vor z.B. Mängel und Missstände (sog. Substanzschwächen im Sinne des Sanierungsrechts) an etlichen Privatgebäuden, wodurch die Ziele der Stadtsanierung noch nicht erreicht sind. [...] Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden im Sanierungsgebiet können darüber hinaus für die Modernisierung und Instandsetzung Städtebaufördermittel in Anspruch nehmen. Um hier weiterhin eine Förderung zu ermöglichen, sollte die Ausweisung eines oder mehrerer neuer Sanierungsgebiete im vereinfachten Verfahren so zügig wie möglich erfolgen“<sup>7</sup>.

Mit Ausnahme des Sanierungsgebietes 8 „Herrieder Vorstadt“ sollen nun die weiteren Sanierungsgebiete zusammengefasst, um Zwischen- und Randbereiche ergänzt und erneut als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren beschlossen werden<sup>8</sup>. Hierzu sind im Vorgriff Vorbereitende Untersuchungen zu erarbeiten, die als Beurteilungsgrundlage die Basis der weiteren Zielsetzung darstellen.

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen „Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes“ wird gemäß des Abgrenzungsvorschlages der Stadt Ansbach betrachtet und umfasst neben den Sanierungsgebieten SAN 1, SAN 2, SAN 3, SAN 4, SAN 6A, SAN 7 und SAN 8A die Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 4 nach Norden um den Rezatparkplatz und die Bereiche zwischen den bisherigen Sanierungsgebieten SAN 2 und SAN 8 als Lückenschluss.

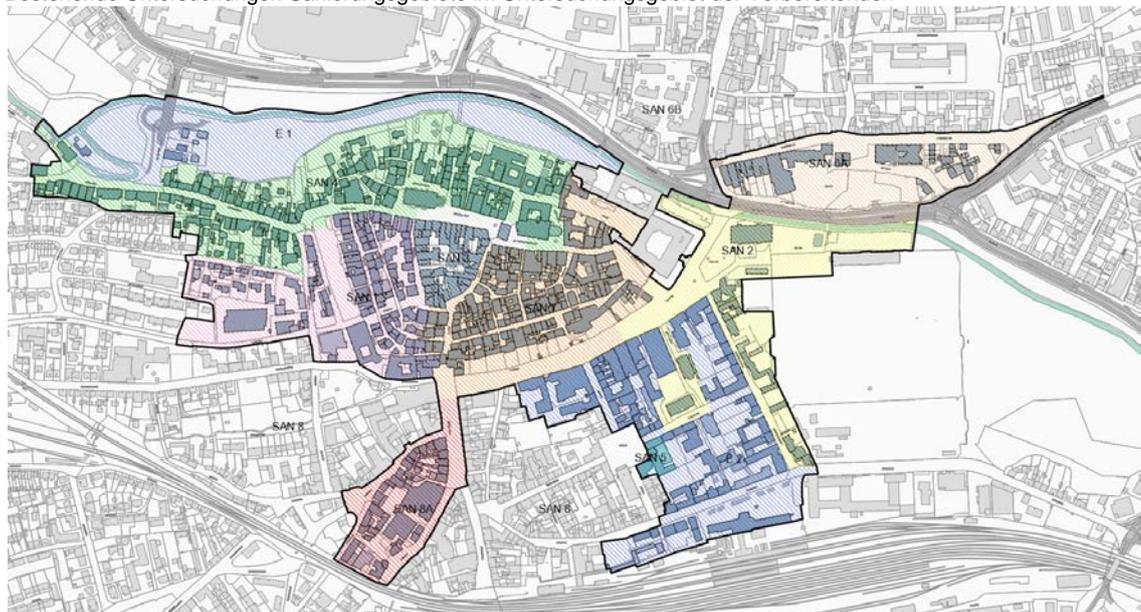
<sup>5</sup> „Dies bedeutet, dass nach Abschluss der Sanierung jeweils die Bodenwerterhöhung, Gegenüberstellung „Bodenwert ohne Sanierung“ und „Bodenwert nach Sanierung“, ermittelt und abgerechnet werden muss. Ergibt sich eine sanierungsbedingte (nicht allgemeine) Bodenwertsteigerung sind diese Beträge zu erheben. Für diese Erhebung steht nach Abschluss der Sanierung ein Zeitraum von vier Jahren, beginnend mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Abschluss der Sanierung“ (Rechtsgültigkeit der Aufhebungssatzung) festgestellt wurde. Hier sind die Bestimmungen der Abgabenordnung maßgebend. Ob diese Abrechnungen in der genannten Zeit möglich ist, ist derzeit noch offen, da bislang noch kein Sanierungsgebiet abgerechnet wurde und somit Anhaltspunkte bezüglich des zeitliche Aufwands fehlen“.

<sup>6</sup> TOP 2 öffentlich „Verlängerung der Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6A, 7 und 8A“ aus Sitzung des Bauausschusses vom 22.11.2021 Auszug aus der Niederschrift

<sup>7</sup> TOP 2 öffentlich „Verlängerung der Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6A, 7 und 8A“ aus Sitzung des Bauausschusses vom 22.11.2021 Auszug aus der Niederschrift

<sup>8</sup> Nach der Ausweisung dieses neuen Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren sind die verlängerten Sanierungsgebiete 1, 2, 3, 4, 6 A, 7 und 8 A Zug um Zug aufzuheben.

Bestehende Untersuchungen Sanierungsgebiete im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden <sup>9</sup>



Bestehende Sanierungsgebiete innerhalb des Untersuchungsgebietes

 SAN 1

 SAN 2

 SAN 3

 SAN 4

 SAN 5

 SAN 6A

 SAN 7

 SAN 8 / SAN 8A

Erweiterungsgebiete

 Quartiere innerhalb des U-Gebietes, die bisher noch nicht als Sanierungsgebiet festgesetzt sind (E1 und E2)

Dieses oben dargestellte Gebiet der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen soll für die gesamte Altstadt abgestimmte Zielsetzungen und eine einheitliche Förderkulisse gewährleisten. Dementsprechend hat der Stadtrat am 21.03.2022 den Beschluss über den Beginn von Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes“ gefasst.

<sup>9</sup> Projekt 4, Nürnberg, 04.2022

## 1.2 Vorgehensweise und Verfahrensablauf

### 1.2.1 Aufgabenstellung

Gegenstand der Untersuchung ist eine stadtplanerische Analyse der Altstadt/ Innenstadt und des Bahnhofsumfeldes gemäß des Abgrenzungsvorschlages der Stadt Ansbach unter Integration der ehemaligen Sanierungsgebiete SAN 1, SAN 2, SAN3, SAN 4, SAN 6A, SAN 7 und SAN 8 zur Aufhebung der bestehenden Sanierungsgebiete und Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren mit einer aktualisierten Zielsetzung.

Somit werden die wichtigen städtebaulichen Kristallisationspunkte der Altstadt u.a. mit den Kirchen St. Gumbertus und St. Johannes, dem Amtsgericht, dem historischen Rathaus, dem Herrieder Tor und dem Umfeld der Residenz gemeinsam mit der historischen Randbebauung, dem Geschäfts- und Gastronomiebesatz, den vielfältigen Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen und dem Bahnhofsumfeld im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen neu betrachtet.

Insgesamt sollen hier durch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit, über die Zielsetzungen und über die (weitere) Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden.

Der hier vorliegende Ergebnisbericht konzentriert sich auf die wesentlichen städtebaulichen Aspekte<sup>10</sup> und wird somit als Ergänzung zu den bereits bestehenden Untersuchungen erstellt.

Folgende Themen werden betrachtet:

- Baustrukturen  
Ansatzpunkte: Bauzustand, Nutzungsstrukturen, Nutzungskonflikte, Leerstände
- Freiflächen, Straßenräume und Grünstrukturen  
Ansatzpunkte: Bewertung der öffentlichen und privaten Freiflächen, Straßenräume, Barrierefreiheit, Versiegelung, Klima
- Stadtbild  
Ansatzpunkte: Denkmalwert, stadtbildprägende Strukturen, gravierende gestalterische Mängel

Aus den Ergebnissen der themenbezogenen Bestandsaufnahme vor Ort mit der Zielsetzung einer zusammenfassenden Mängelanalyse und Betrachtung der städtebaulichen Problemfelder (Nutzungs- und Grünstrukturen, Bauzustand, Stadtbild und Verkehr<sup>11</sup>) sollen dann Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, um die gesamte Altstadt/ Innenstadt weiter zu stärken und ggf. neu auszurichten.

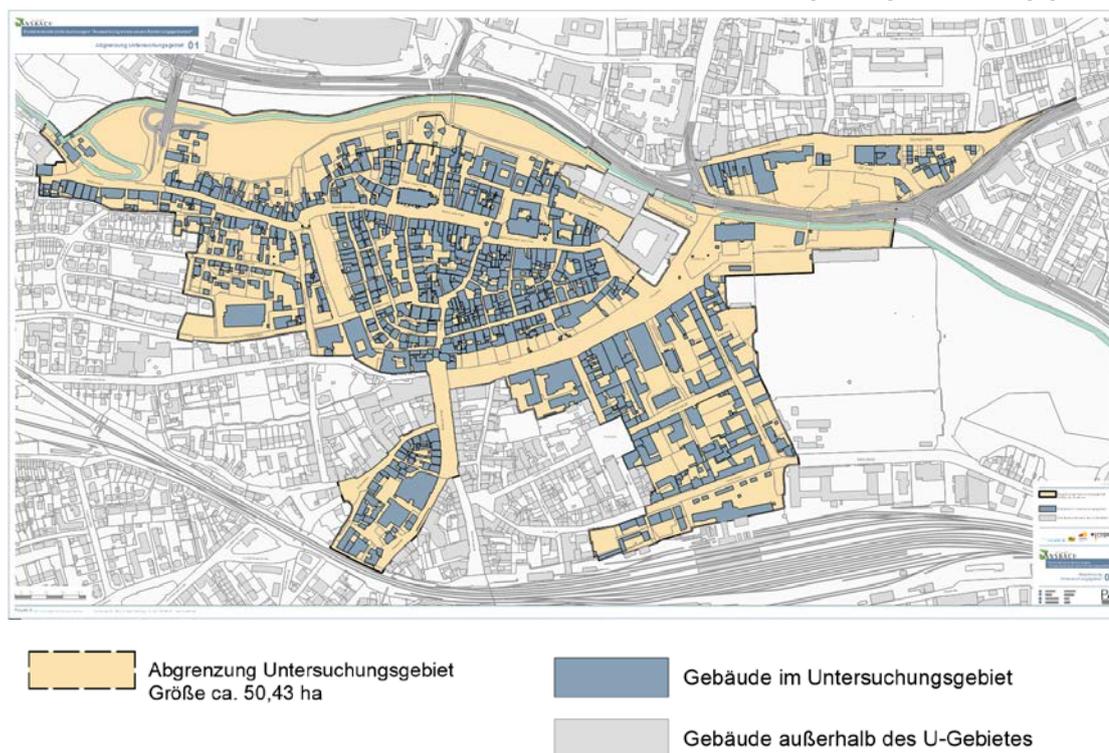
<sup>10</sup> Die Themen Dachflächen, Baualter, Eigentümer, Geschossigkeit werden in diesem Rahmen nicht erneut betrachtet.

<sup>11</sup> Inkl. Barrierefreiheit und Stadtboden

### 1.2.2 Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Das ca. 50,43 ha große Untersuchungsgebiet umfasst mit ca. 550 Anwesen (Hauptgebäude mit ein oder mehreren Nebengebäuden), den zugehörigen Straßen- und Platzräumen, Parkplatz- und Grünflächen weitgehend die Altstadt und Innenstadt von Ansbach und schließt nach Süden an das Sanierungsgebiet 8 bzw. an die Gleisanlagen der DB an. Nach Norden begrenzt die Residenzstraße, im Nordosten die Nürnberger Straße und nach Osten der Schlossgarten das Untersuchungsgebiet. Im Westen stellen die Grenzen der ehemaligen Sanierungsgebiete SAN 1, SAN 4 sowie des angrenzenden Sanierungsgebietes SAN 8 den Abschluss des Untersuchungsgebietes dar.

Karte 01: Abgrenzung Untersuchungsgebiet



### 1.2.3 Vorgehensweise

Es erfolgt eine problemfeldorientierte Bestandsaufnahme<sup>12</sup>, Analyse, Rahmen- und Maßnahmenplanung. Die Ergebnisse werden, neben der Darstellung in Karten<sup>13</sup> und in diesem Bericht zusammengestellt.

Die Themenschwerpunkte Bau- und Nutzungsstrukturen (Bauzustand, Nutzungsstrukturen, Nutzungskonflikte, Leerstände), Freiflächen, Straßenräume und Grünstrukturen (Bewertung der öffentlichen und privaten Freiflächen, Straßenräume, Barrierefreiheit, Versiegelung, Klima) und Stadtbild (Denkmalwert, Stadtbildprägende Strukturen, gravierende gestalterische Mängel) werden analysiert und dienen als Grundlage zur Formulierung von Entwicklungszielen. Sie bilden

<sup>12</sup> Alle einsehbaren Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden auf ihre Nutzung, ihren Zustand und Gestaltwert beurteilt. Die Aufnahme der Freiflächen des Untersuchungsgebietes, gegliedert in öffentliche und private Freiräume sowie unter dem besonderen Aspekt des Stadtbodens erfolgt parallel. Die in diesem Rahmen erstellte Fotokartei mit Aufnahmen der Gebäude, der Straßen- und Platzräume zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Mai, Juni und Juli 2022 werden der Stadt Ansbach zusammen mit dem Bericht dieser Untersuchung überlassen, damit die Ergebnisse der Untersuchung zum Zeitpunkt der Erhebung nachvollziehbar dokumentiert sind.

<sup>13</sup> Die Ergebnisse der Bestandserhebungen werden zusammenfassend in der Karte Mängelanalyse dargestellt.

die Basis der städtebaulichen Rahmenplanung. Hier werden die einzelnen Entwicklungsziele untereinander in Bezug gesetzt und die Schwerpunkte der gesamten Sanierung aufgezeigt. Um eine zügige Durchführung der Sanierung zu gewährleisten werden Bau- und Ordnungsmaßnahmen benannt. Neben Baumaßnahmen werden Möglichkeiten zur langfristigen Neuordnung und Neustrukturierung, Maßnahmen der Neugestaltung des öffentlichen und in Teilbereichen des privaten Raumes (Vorschläge) aufgezeigt. Ihre langfristige Umsetzung wird im Maßnahmenplan dargestellt. Der hier vorliegende Ergebnisbericht konzentriert sich auf die o.g. dargestellten wesentlichen städtebaulichen Aspekte<sup>14</sup> und wird somit als Ergänzung<sup>15</sup> zu den bereits bestehenden Untersuchungen erstellt.

#### 1.2.4 Verfahrensablauf

Stadtratsbeschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung des Sanierungsgebietes	21.03.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	
Beauftragung Projekt 4 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen	April 2022
Bestandserhebung und Bestandsanalyse	Mai -August 2022
Verwaltungsinterne Vorstellung erster Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise	09.08.2022
Rahmenplanung	August-Oktober 2022
Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse im Bauausschuss der Stadt Ansbach	17.10.2022
Verwaltungsinterne Vorstellung / Vorabstimmung der Rahmenplanung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise	2022
Beteiligung der Öffentlichkeit, hier 1. Bürgersprechstunde	15.11.2022
Vorstellung der Ergebnisse und Diskussion Grobkonzept, Rahmenplanung verwaltungsintern / im Stadtrat	Dezember 2022
Verwaltungsinterne Diskussion in politischen Gremien	Dezember 202 / Januar 2023
Diskussion/ Abstimmung Rahmen- und Maßnahmenplanung verwaltungsintern / im Stadtrat / Fertigstellung	Februar / März 2023
Behördenbeteiligung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Ausstellung der Ergebnisse und Anhörung der betroffenen Bewohner und Eigentümer)	April 2023
Beteiligung der Öffentlichkeit, hier 2. Bürgersprechstunde	April 2023
Abwägung und Beschlussfassung über die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen; Beschluss über die Rahmen- und Maßnahmenplanung als Grundlage der Sanierung	Mai 2023
Beschlussfassung über die Sanierungssatzung und über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	Juni 2023

<sup>14</sup> Die Themen Dachflächen, Baualter, Eigentümer, Geschossigkeit werden in diesem Rahmen nicht erneut betrachtet.

<sup>15</sup> Aussagen Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung, zum Geschäftsbesatz und zur Infrastruktur von Ansbach, zu überörtlichen Zusammenhängen und übergeordneten planungsrelevanten Zielsetzungen sind nicht Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen.

### 1.3 Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung / Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

#### 1.3.1 Bürgerinformation, Einzelgespräche und Bürgersprechstunden

Die erfolgreiche Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die daraus resultierenden privaten Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsprogramms sind stark vom Interesse und der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewohner abhängig.

So ist die Stadt Ansbach bei der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen bestrebt die Aufstellung des Sanierungsgebietes mit Beteiligung der Bürger anzugehen.

Während der Bestandsaufnahme erfolgten erste Erörterungen mit einzelnen Bürgern. Diese Informationen werden in die Betrachtungen mit einbezogen und soweit möglich in die Planung der Vorbereitenden Untersuchungen integriert.

Eine Bestandsbewertung der Planer und Erläuterungen, wie Vorbereitende Untersuchungen ablaufen und welche Perspektiven sich durch ein mögliches Sanierungsgebiet ergeben sollen in einer ersten Bürgerinformation im Rahmen einer „Bürgersprechstunde“ erfolgen. Hier wird der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben konkrete Fragen zu stellen und ihre Belange vorzubringen. Die 1. Sprechstunde wurde dabei nach der Bestandsaufnahme am 15.11.2022 durchgeführt. Eine 2. Sprechstunde ist nach Erarbeitung des Rahmenplanes beabsichtigt

Die hier aufgenommenen Hinweise und Anregungen der betroffenen bzw. interessierten Bürger werden aufgenommen, abgewogen und soweit möglich in die Planung der Vorbereitenden Untersuchungen integriert.

Hinweis: Kapitel Öffentlichkeitsarbeit wird im Zuge des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben.

#### 1.3.2 Öffentliche Auslegung

Hinweis: Kapitel Öffentlichkeitsarbeit wird im Zuge des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben.

#### 1.3.3 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Hinweis: Kapitel Öffentlichkeitsarbeit wird im Zuge des Verfahrens angepasst und fortgeschrieben.

## 1.4 Vorgelagerte Planungen

### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Landes- und Regionalplanung wurden im ISEK der Stadt Ansbach<sup>16</sup> zusammenfassend dargestellt und sind in der Langfassung des Berichtes auf der homepage der Stadt Ansbach abrufbar. Die Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit.

Landes und Regionalplanung Ansbach (entnommen aus dem ISEK Langfassung 03.2019)

#### LANDES- ENTWICKLUNGSPLAN

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern aus 2013 (Teilfortschreibung 2018) beschreibt die kreisfreie Stadt Ansbach als Oberzentrum, welches Teil des Regierungsbezirks Mittelfranken ist und als kreisfreie Stadt in der Mitte des Landkreises Ansbach liegt. Der Landkreis ist zum Teil ländlich geprägt, die Stadt Ansbach und die umliegenden Mittelzentren im gleichnamigen sowie in benachbarten Landkreisen weisen einen städtischen Charakter auf. Die Stadt Ansbach ist Teil des Regionalen Planungsverbandes (R8). Die in der Landesentwicklungsplanung entwickelten übergeordneten planerischen Festsetzungen werden im Regionalplan der Region Westmittelfranken weiter ausdifferenziert.

#### REGIONALPLAN

Der Regionalplan von 2000 sieht die nachhaltige Entwicklung des Stadt- und Umlandbereichs Ansbach als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zur Stärkung der Region als wesentlich an. Dies hat mitunter die Ziele, einer Entlastung des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen hervorzurufen und durch Vernetzung die eigene Standortqualität zu verbessern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung soll im Zuge einer gerechten Gesamtentwicklung zwischen der Kernstadt Ansbach und den Ortsteilen abgestimmt werden.

Für eine verbesserte Anbindung der Ortsteile an die Ansbacher Kernstadt sowie innerhalb des Landkreises und im Zuge dessen an den nationalen Fernverkehr, kommt im Regionalplan

der Optimierung und Verknüpfung des ÖPNVs eine große Bedeutung zu. Dies soll vor allem zwischen den zentralen Orten und deren Verflechtungsbereichen zu angrenzenden Regionen (insbesondere Region Nürnberg) und im Einzugsbereich des Fränkischen Seenlandes geschehen. Dazu gehört auch der Erhalt der bestehenden Bahnhalteteppunkte bzw. der Ausbau der Schieneninfrastruktur.

Ziel ist es außerdem, die Erreichbarkeit aller Gemeinden durch die Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Darunter fällt der sechsstreifige Ausbau der Bundesautobahn A6, weitere regionale und überörtliche Straßenbaumaßnahmen und die Verbesserung und der Ausbau der Radverkehrsinfrastruktur. Letztere ist besonders im Sinne der touristischen Aufwertung und Naherholung zu verfolgen und auf regionaler Basis zu erarbeiten.

Aus arbeitsmarktpolitischen und strukturellen Gründen sieht der Regionalplan zudem vor, in Westmittelfranken und speziell in Ansbach neben dem Tourismus auch die Wirtschaft im gewerblich-industriellen Bereich weiter zu entwickeln.

Im Bereich der Energieversorgung kommen den erneuerbaren Energiequellen (Windkraft, Photovoltaik und Bioenergie) große Bedeutung zu. Der Regionalplan setzt sich das Ziel, diese Art von Energiegewinnung voranzutreiben und zu intensivieren.

Das landschaftliche und naturräumliche Leitbild unterstreicht den Erhalt naturnaher Biotope in der Region als ökologische Regenerationsquellen. Zudem sind Gebiete und Einrichtungen, mit besonderer Bedeutung für die Erholung, mit den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Land- und Forstwirtschaft abzustimmen. Außerdem wird speziell auf die Naturschutz-, Landschafts-

schutz- und Natura-2000-Gebiete und deren Sicherung eingegangen. Ebenso werden Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen in der freien Landschaft definiert. Zielsetzungen zur Wasserwirtschaft, zum Erhalt des Grundwassers bzw. der (über-)regionalen Wasserver- und Entsorgung sind ebenso ausgeführt wie Bestimmungen zum Hochwasserschutz.

Der Themenbereich soziale Infrastruktur sieht vor, dass in der gesamten Region ausreichend ambulante und stationäre medizinische Versorgungseinrichtungen vorhanden sein müssen. Dem Klinikum Ansbach wird hier besondere Geltung eingeräumt, da es das einzige Krankenhaus der zweiten Versorgungsstufe in der Region ist. Diesen Status gilt es zu erhalten und ggf. bedarfsgerecht auszubauen. Gleiches gilt auch für die ansässigen Fachkliniken in Ansbach (Bezirksklinikum Ansbach, Rangauklinik Ansbach).

Die Stadt Ansbach kann mit ihren zahlreichen und vielfältigen Bildungseinrichtungen durchaus als regionaler Bildungsstandort definiert werden. Die Stadt soll ihre vorhandenen Strukturen, angefangen vom Kinderhort bis hin zur Hochschule und Erwachsenenbildung halten, und nach Bedarf weiter ausbauen. In Bezug auf die Hochschule werden ein Ausbau sowie neue Studienrichtungen angestrebt.

Wie eingangs erwähnt zeichnet sich die Region Mittelfranken und im Speziellen die Stadt Ansbach durch ihr kulturelles Angebot aus. Die heimischen Museen, Denkmäler und Einrichtungen werden regional und darüber hinaus sehr geschätzt und besucht. Die Vielfalt und das Engagement müssen, um zukünftig weiterhin touristisch attraktiv zu bleiben, beibehalten werden.

<sup>16</sup> UmbauStadt PartGmbH Steingasse 8/6, A-1170 Wien, 03.2019

Landes und Regionalplanung Ansbach (entnommen aus dem ISEK Langfassung 03.2019)

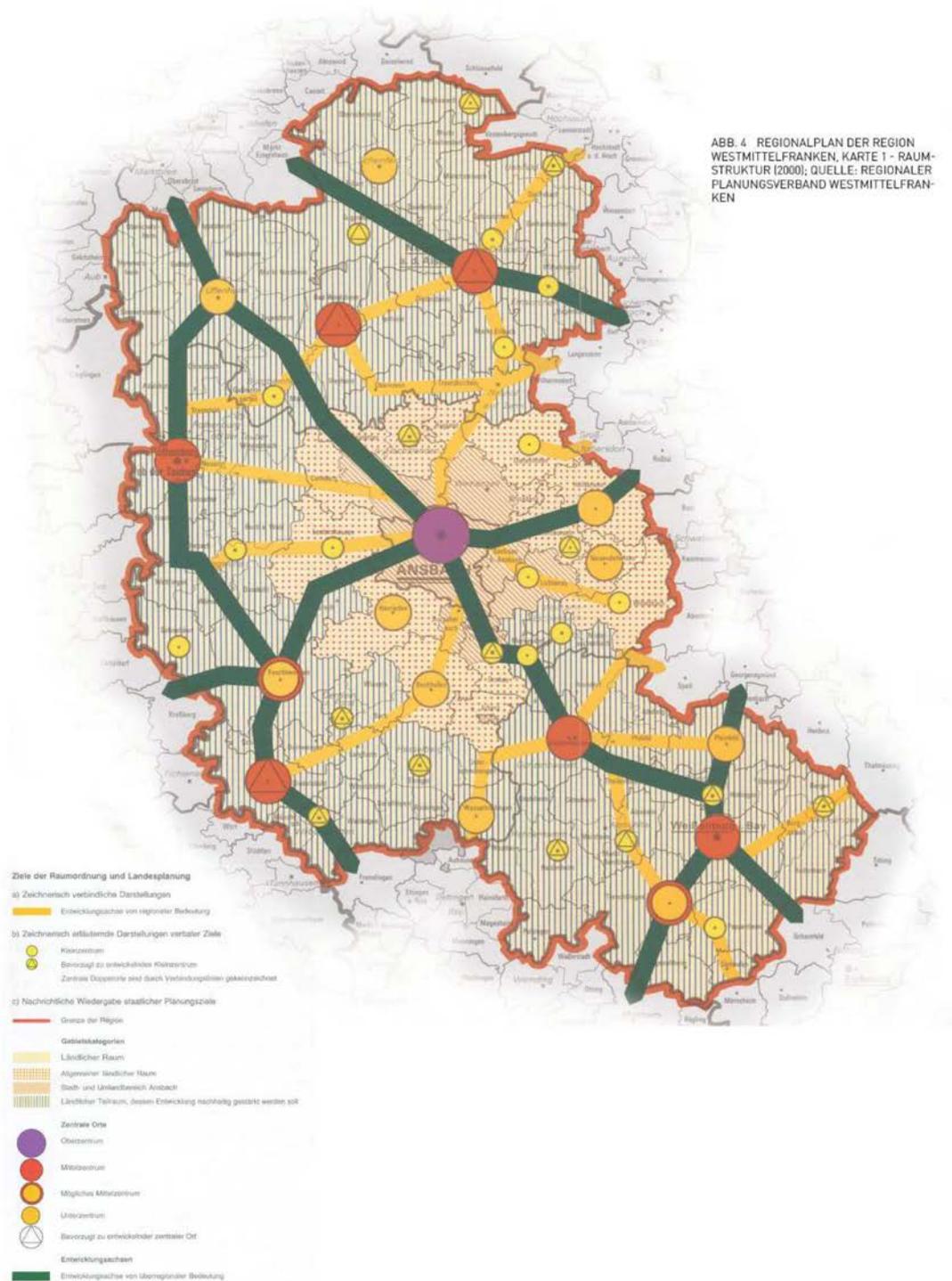


ABB. 4 REGIONALPLAN DER REGION WESTMITTELFRANKEN, KARTE 1 - RAUMSTRUKTUR (2000); QUELLE: REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMITTELFRANKEN

#### 1.4.2 ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Ansbach

Im März 2019 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept<sup>17</sup> der Stadt Ansbach fertiggestellt<sup>18</sup>.

„Integrierte Stadtentwicklung [...] bedeutet, nachhaltige Stadtstrukturen zu schaffen, sich den vielfältigen lokalen und überregionalen Herausforderungen der heutigen Zeit zu stellen und die gesamtstädtische Identität zu stärken. Die Stadt soll von der historischen Altstadt bis in die Quartiere und Ortsteile hinaus als attraktiver Lebensraum erhalten und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Die verschiedenen Lebensbereiche sollen nicht isoliert, sondern im Zuge eines integrierten Planungsansatzes betrachtet werden. Ansbach sieht sich – wie viele weitere Städte auch – den vielfältigen neuen Herausforderungen unserer Zeit gegenübergestellt. [...] Das ISEK bietet einen langfristigen Orientierungsrahmen samt integrierter Entwicklungs- und Handlungsleitlinien, um Innovationen und wirtschaftlichen Erfolg zu ermöglichen, städtische Spannungen sozialverträglich auszugleichen und Lebensqualität sowie Attraktivität der Stadt zu sichern und zu stärken. [...] Ansbach profitiert seit über vier Jahrzehnten von den Programmen der Städtebauförderung und kann damit vielfältige Investitionen vor allem in den öffentlichen Raum tätigen, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Bestehende Infrastruktureinrichtungen können somit nicht nur erhalten, sondern auch die Lebensqualität insgesamt gesteigert werden. [...]“<sup>19</sup>

Ziel ist „die nachhaltige Entwicklung in allen Lebensbereichen, um so den demografischen, ökologischen, und wirtschaftlichen Herausforderungen, die Ansbach in den kommenden Jahrzehnten beschäftigen werden, wirksam begegnen zu können“ die Stadt „fit“ für die Zukunft zu machen<sup>20</sup>.

Folgende **Handlungsfelder** wurden im ISEK definiert:

- Ansbach wächst dynamisch
- Ansbach ist grün und vernetzt
- Ansbach ist vielfältig

„Die Handlungsfelder berücksichtigen die aktuellen regionalen und überregionalen Trends und Herausforderungen. Mit den drei themenübergreifenden Handlungsfeldern werden über die Fachdisziplinen hinweg die prioritären und zentralen Strategien der räumlichen Stadtentwicklung festgelegt. Diese integrierte Perspektive ermöglicht es, Zusammenhänge und Konsequenzen der zu treffenden Entscheidungen und Maßnahmen darzustellen.“

In den drei Handlungsfeldern wurden jeweils vier Leitlinien definiert. Diese zwölf Leitlinien verfolgen qualitative und quantitative Ziele.

Folgende **Leitlinien** wurden formuliert:

für „**Ansbach wächst dynamisch**“:

- Bildungsstadt Ansbach
- Wohnstadt Ansbach
- Arbeitsstadt Ansbach
- Gewerbe in Ansbach

für „**Ansbach ist grün und vernetzt**“:

- stadtraumprägende Straßen und Plätze
- Stadt der kurzen Wege
- Freiraumqualitäten und Umwelt

<sup>17</sup> UmbauStadt PartGmbH Steingasse 8/6, A-1170 Wien, 03.2019

<sup>18</sup> Das ISEK ist auf der homepage der Stadt Ansbach als PDF-Datei abrufbar.

<sup>19</sup> Aus Vorwort Jochen Büschl, Leiter Referat - Stadtentwicklung und Bauen, ISEK Stadt Ansbach, 03.2019

<sup>20</sup> Aus Vorwort Carda Seidel, Oberbürgermeisterin - Stadtentwicklung und Bauen, ISEK Stadt Ansbach, 03.2019

- Gleiche Mobilität für alle

für „**Ansbach ist vielfältig**“:

- Stärkung der Identität
- Nachbarschaften und Zentrumsstruktur
- Erreichbarkeit
- Nutzungsperspektiven

Die **Leitlinien** umfassen einen Zeithorizont von 10-15 Jahren, für den sie eine zukunftsweisende räumliche Entwicklung der Stadt Ansbach beschreiben. Sie wurden in einem städtebaulichen Rahmenkonzept zusammengefasst und dienen als Basis von Maßnahmen (Impulsprojekte) zur konkreten Umsetzung.

Folgende Maßnahmen/ **Impulsprojekte** wirken sich unmittelbar auf das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen aus:

- **W19 Marketing zur Belebung der Innenstadt fortsetzen**

Die Innenstadt zu stärken, ist eine Aufgabe, die nicht nur den Einzelhandel betrifft, sondern die Mischung von Funktionen, die auch eine historisch gewachsene Innenstadt ausmacht. [...] Die Innenstadt hat mit ihren Sanierungsgebieten und bereits vorliegenden Konzepten eine gute Voraussetzung, um gestärkt zu werden. Die zusätzliche Belebung der Innenstadt kann sich in Kampagnen, Aktionen, Gutscheinen etc. äußern. Ziel ist ein Bewusstsein und Anreize für die Angebote der Innenstadt zu schaffen. [...]

- **W62 Freiraumentwicklungskonzept Gesamtstadt erstellen**

Die Stadt Ansbach verfügt über ein Grünflächenmonitoring, das regelmäßig die Nutzbarkeit seiner Freiflächen prüft. Über die standortgenaue Evaluierung des Ist-Zustandes, ist zu prüfen, welche mögliche Rolle Frei- und Grünflächen in Zukunft spielen können. [...]

- **Q3 Stadtimage weiter formen**

Ansbach hat über Jahrhunderte ein Bild von sich geschaffen, das nach innen und außen wirkt. Dieses Bild weiter zu formen und ggf. an aktuelle Erwartungen anzupassen, kann eine fortgeführte Imagebildung bewirken. Ziel sollte sein, in einer Kampagne Ansbach als moderne, kreative und innovative Stadt zu bewerben. [...]

Das ISEK kann ebenso räumliche Entwicklungsschwerpunkte in der Stadt einer planerischen Nabsicht unterziehen. Dies geschieht unabhängig von den Impulsprojekten, zumal derartige Entwicklungsbereiche, wie z.B. das Bahnhofsumfeld und der südlich anschließende Stadtteil mehrere Entwicklungsthemen und Maßnahmen in sich vereinen. *(Anmerkung: Im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen finden sich keine Entwicklungsschwerpunkte.)*

Auf Grundlage der umfassenden Analyse des Untersuchungsgebietes sowie der kontinuierlichen Einbindung der Bürgerschaft in den Bearbeitungsprozess wurden ca. 50 Maßnahmen (plus deren untergeordnete Teilprojekte) für die Stadt Ansbach entwickelt. Jede Maßnahme ist mindestens einer der drei Leitlinien zugeordnet und unterliegt dem übergeordneten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Folgende **Maßnahmen** wirken sich unmittelbar auf das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen aus<sup>21</sup>:

**Handlungsfeld „Ansbach wächst dynamisch“ (W)**

- **W//8 Ansbach als Tagungsort stärken**

Potential als Tagungsort mit regionaler Ausstrahlungskraft weiter nutzen, (möglicher Schwerpunkt z.B. im Bereich Architektur/ Kulturwissenschaften), Standortfrage mit alternativen Stadtentwicklungsprozessen integrieren

<sup>21</sup> Die Auflistung ist nicht abschließend.

- **W//10 Erstwohnsitzkampagne erweitern**  
Weitere Motivationsanreize für Studenten schaffen, sich für Ansbach als Erstwohnsitz zu entscheiden.
- **W//11 Initiative zu Wohnzufriedenheit und Umzugsmanagement**  
Ansprache- und Vermittlungsformat für Mieter und Eigentümer entwickeln, Ziel: Wohnungsgrößen an Bedarf anpassen, Einpersonen-Haushalte in zu großen Wohnungen und Häusern ansprechen.
- **W//12 Realisierung preisgünstigen Wohnraums**  
Konzept und Start einer Stadtentwicklungsgesellschaft, AG Wohnraum mit den Akteuren des Wohnungsbaus (Genossenschaften, Bauträger, Baugesellschaften, Stadtbau Ansbach); Geförderten Mietwohnraum bei Realisierungen von Geschosswohnungsbau umsetzen bzw. von privaten Vorhabenträgern einfordern [...].
- **W//13 Schwerpunkt Sonderwohnformen**  
Generationenübergreifende Wohnmöglichkeiten/ Altenwohnprojekte Privatinitiativen fördern; Bedarf erheben, Projekte entwickeln, Wohnprojekte anstoßen (z.B. altengerechtes Wohnen, generationenübergreifendes oder interkulturelles Wohnen) (vgl. W//12)
- **W//14 Potentiaflächenkataster**  
Gezielte Aktivierung geeigneter Potentiale. Zentrumsnahe Bauflächen, Bauplätze für Familienwohnen sichern. Planungen zu Nachverdichtung in ausgewählten Quartieren, ggf. Wettbewerb. [...]
- **W//15 Geförderter Wohnungsbau in der Kernstadt**  
Geförderten und baukulturell anspruchsvollen Wohnungsbau bei Um- und Neubauten in der Kernstadt mit einbeziehen. Innenstadt soll als gemischter Wohnstandort gesichert bleiben. Projekt: kommunale Investitionen, Kooperation mit lokalen Wohnungsbauakteuren, Wettbewerbe an ausgewählten Standorten initiieren
- **W//16 Sanierungsgebiete gemeinsam entwickeln**  
Wiederbelebung von privaten Sanierungsaktivitäten. Projekt: Überprüfung der Sanierungsziele und ggf. Gesamtbetrachtung aller Sanierungsgebiete als (fortgeschriebene) Vorbereitende Untersuchung. Erweiterung des bestehenden Förderprogramms („Fassaden- und Gestaltungsprogramm“):  
- Förderprogramm „Dach- und Fassadenbegrünung“, inkl. Hofbegrünung  
- ggf. Integration energetischer Maßnahmen in bestehende Förderprogramme
- **W//17 Baukultur in Ansbach, Gestaltungsempfehlungen**  
Gestaltungsempfehlungen auf Ansbach bezogen erarbeiten und öffentlichkeitswirksam vermitteln. Denkmalschutz als Empfehlungs- und Regelwerk besser kommunizieren (z.B. bei Neuansiedlung); Fokus nicht nur auf Innenstadt, sondern [...].  
Projekt: Gestaltungsfibel erarbeiten, besser auf Empfehlungs- und Einsichtsbasis vertrauen als auf ein Durchsetzungsinstrument (Satzung). Gestaltungshandbuch/ Bauberatung, ggf. Neustadt als Testfall einer einheitlichen Gestaltung
- **W//18 Ansiedlungsstrategie Nahversorgung für die Altstadt**  
Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs in der Altstadt stärken, Rahmenbedingungen (Flächen) zur Ansiedlung von Anbietern des täglichen Bedarfs schaffen. Projekt: Einzelansprache von Anbietern, Aktionen der Innenstadt-Einzelhändler
- **W//19 Marketing zur Belebung der Innenstadt fortsetzen**  
Innenstadt stärken – Belebung der Innenstadt (Kampagne, Aktionen, Gutscheine etc.)  
Projekt: koordinierte Aktionen der Innenstadt-Einzelhändler
- **W//20 Ausweitung des Wochenmarktes**  
Zusatzangebote im Einzelhandel in der Kernstadt stärken, Besuchsgründe (und Aufenthaltsqualität zum Verweilen) schaffen, Angebote ergänzen. Projekt: Ausbau / ergänzendes, alternatives Angebot zum Wochenmarkt; (ggf. Verknüpfung Angebot Wochenmarkt mit Gastronomie, vgl. W//21)

- **W//21 Ansiedlungsstrategie Gastronomie für die Innenstadt**  
Qualitativ engagierte und aktive Gastronomie in der Innenstadt fördern.  
Projekt: ‚Gastronomie-Jour Fixe‘ fortführen und intensivieren, gemeinsame Aktionen der Gastronomen durchführen.
- **W//22 Einzelhandel stärken**  
Einzelhandelsdaten prüfen und als Grundlage für gesamtstädtische Flächenentwicklung (Bauleitplanung) ausbauen. Ziel: praxisorientierte Aussagen zur optimierten Steuerung von Ansiedlungsvorhaben, EEK ggf. fortschreiben. Projekt: Monitoring und Ergänzungen zum vorhandenen EEK
- **W//23 Ansiedlungsstrategie Gewerbe**  
Mit dem Ziel Mischgebiete zu erhalten sind innenstadtnahe (Neu)Ansiedlungen im Dienstleistungssektor zu steuern und ggf. zu fördern, Kampagne, Anreizinstrumente, Schlüsselimmobilien (City-Management), innenstadtnahe Arbeiten (und Wohnen) als Stütze des Zentrumscharakters bewerben. Standorte für produzierendes Gewerbe schaffen, qualifizieren. dabei werden auch Klimaschutzziele verfolgt, die eine Stadt der kurzen Wege voranbringen.
- **W//24 Regelungen für Vergnügungsstätten**  
Konzept zur Regelung von Vergnügungsstätten konsequent umsetzen

#### Handlungsfeld „Ansbach ist grün und vernetzt“ (G)

- **G//2 Freiraumentwicklungskonzept Gesamtstadt erstellen**  
Freiraumentwicklungskonzept mit den Zielen:
  - Mehr Leben/Begegnung in und auf öffentlichen Flächen (Grünflächen, Plätze etc.)
  - Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt, für Bürger steigern
  - Funktion innerstädtischer Plätze diskutieren und zielgerichtete (Um-)Gestaltung realisieren
  - Erhalt von vorhandenem Baumbestand
  - Verbesserung von Grünstrukturen
  - Vernetzung der Grünflächen
  - Sanierung vorhandener Grünanlagen
  - Bewahrung der biologischen Vielfalt
  - Einbetten in eine Strategie von Klimaschutz und Klimaanpassung
  - Formulierung von Entwicklungszielen für einzelne Grünflächen
 Projekt: digitales Monitoring (Grünflächenkataster), Konzept und Bedarfs-/ Maßnahmen-sammlung, Umsetzung langfristiger Projekte zur Freiraumgestaltung (Modernisierung des öffentlichen Raumes, z.B. Brunnen, Spielpunkte etc.) und der Grünstrukturen
- **G//3 Aufwertung Erweiterung Schlossumfeld**  
Aufwertung des erweiterten Schlossumfelds/ Theatervorfelds/ Bereich Rezat auch als Fortführung der Promenadengestaltung (Barrierefreiheit, Ruhender Verkehr), Sichtachsen auf das Schloss, Projekt: Konzept, freiräumliche Planung, Umsetzung.
- **G//4 Martin-Luther-Platz als zentralen Platz weiter stärken**  
Würdigung als zentralen Ort samt Stadthaus- und Rathausareal, Platzoberfläche neu gestalten, Zugang und Barrierefreiheit im Stadthaus. Projekt: Bedarfsabstimmung mit Anrainern (Wochenmarkt, Gastronomie und Geschäfte) und Eigentümern, Konzept, freiräuml. Planung und Zonierung über Tages- und Wochenzeiten, Umsetzung
- **G//5 Nutzungskonzept Promenade**  
Aktive Belebung der Promenade als zweiter Schritt nach Modernisierungsmaßnahme, frequenzbringende Nutzungen (auch in Form von Veranstaltungen) ermöglichen. Projekt: Kooperationen/Aktionen mit Anrainern, Bürgern, Veranstaltungen, Marktaktionen initiieren
- **G//6 Bahnhof und Bahnhofsumfeld aufwerten**  
Bahnhofsumfeld aufwerten (Vorplatz, Tunnel), Aufzüge Bahnhof aufwerten nördlich und südlich des Bahnhofs, Bahnhof als Tor zur Stadt stärken, die baulichen Anlagen insbesondere Radabstellplätze, Unterführung und das äußerliche Erscheinungsbild des Empfangsgebäudes aufwerten, Mobilitäts-Hub Bahnhof stärken, d.h. Umsteigemög-

lichkeiten zwischen den Verkehrssystemen erleichtern. Fuß- und Radbrücke zur besseren verkehrstechnischen Verknüpfung der Stadtteile. Projekt: Bedarfsabstimmung mit Anrainern und Eigentümern, Konzept, freiräuml. Planung, Umsetzung, Aussagen Verkehrskonzept integrieren (s. auch Verkehrsentwicklungsplan G//12)

- **G//7 Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans für die Stadt Ansbach**  
Anpassung der Ziele an aktuelle Fragestellungen (z.B. Ausbau Süd-West-Tangente, Verknüpfung aller Verkehrsmodi); barrierefreie Mobilität; ganzheitliche Betrachtung. Projekt: Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplan (zugeschnitten auf Bedarfslage in Ansbach)
- **G//8 Radverkehrskonzept umsetzen**  
Radverkehrskonzept weiter ausarbeiten und umsetzen; Radwegenetz verbessern, ausbauen und verknüpfen. Projekt: Verkehrsentwicklungsplan, Bedarf erheben, Radverkehrskonzept ggf. komplettieren, Planung, Umsetzung
- **G//9 Koordination Fuß- und Radverkehr in der Innenstadt**  
Transparente und plausible Kommunikation der Verkehrsregelungen (Fuß- und Radverkehr) in der Innenstadt. Projekt: ‚Runder Tisch‘ Kampagne zur Bewusstseinsbildung, ggf. Schilderregelung
- **G//11 öffentlicher Nahverkehr als Zukunftsthema stärken**  
Umsetzung der Maßnahmen des in Fortschreibung befindlichen Nahverkehrsplanes des VGN, regionale ÖPNV Verflechtung (Landkreis/ Stadt) verbessern.
- **G//16 Räume mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Altersklassen (in der Innenstadt) schaffen**  
Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt; öffentliches Freizeitangebot als Möglichkeit der Aufwertung von öffentlichen Räumen begreifen (z.B. durch Neuanlage von „Spielpunkten“ für alle Altersklassen) [...]. Projekt: Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt durch Stärkung des öffentlichen Freizeitangebotes. Schaffung eines (innenstadtnahen) öffentlichen Grillplatzes.
- **G//17 Barrierefreiheit im öffentlichen Raum durchsetzen**  
Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ermöglichen, Altstadt barrierefrei gestalten. Projekt: Bedarfserhebung in Kooperation mit Betroffenen, barrierefreier Umbau von öffentlichen Gebäuden/ Inklusion, Straßen leichter überquerbar gestalten (Ampelphasen, Übergänge prüfen). Projekt: „Barrierefreies Band“ (i.S. einer barrierefreien Durchquerung) in der Altstadt realisieren.

#### Handlungsfeld „Ansbach ist vielfältig“ (Q)

- **Q//1 Ort für Kultur schaffen, offenes Haus**  
Raumsituation für Nutzungen der Kunst, Kultur und interkulturellen Begegnung durch Realisierung eines „Kulturhauses“ entspannen, Offenes Angebot an Kulturgruppen und –initiativen der Stadt, Saal für ca. 200 Zuschauer, Werkräume, Probebühne etc.  
Projekt: Bedarfserhebung unter den lokalen Akteuren, Machbarkeitsstudie mit Standortprüfung für Kulturhaus, Wettbewerb, Planung, Umsetzung
- **Q//3 Stadtimage**  
Kampagne: Ansbach als moderne, kreative und innovative Stadt bewerben:  
Familienfreundlichkeit, Einpendler, „Leben in der Innenstadt“. Gewerbe/ Einzelhandel / Innenstadt, Interkulturelles Zusammenleben [...]. Projekt: Konzept, Gestaltung, Umsetzung: Broschüre, Netzauftritt, Plakate etc.

- **Q//4 Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf sondieren**  
Mögliche Untersuchungsbereiche im Stadtgebiet beobachten (ggf. Vorbereitende Untersuchungen). Themenstellungen können sein:
  - Energiequartiere (z.B. für KfW-Programm 432 "Energetische Stadtsanierung")
  - Demografische Entwicklung in Einfamilienhausgebieten
  - Entwicklungsbereiche angrenzend an Sanierungsgebiete, ggf. Erweiterung von Sanierungsgebieten.
  - soziale Aspekte (Wohnen/Wohnumfeld, Stadteilkultur, soziale Infrastruktur, Integration von Neuzugewanderten)
- **Q//7 Leerstandsmanagement in der Innenstadt fortführen und auf die Ortsteile / Quartiere ausweiten. ....**  
Leerstandsmanagement; Stadt Ansbach als Initiator und Moderator, ggf. Projektentwicklung auf Potenzialflächen und in Potenzialimmobilien.  
Ziel: Innenentwicklung als Projekt und Vorsatz weiter umsetzen und vermitteln. Projekt: Zwischennutzungsaktionen, Pop-Up-Stores, Ministudien zu einzelnen Liegenschaften, Nach- und Zwischennutzung von leerstehenden Immobilien
- **Q//8 Baugruppen fördern**  
Neue und selbst organisierte Wohnformen, insbesondere familien- und seniorenorientiert fördern. Ziel ist dabei, eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus zu bieten. Projekt: Interessenten-Treffen veranstalten, externe Experten zum Thema einladen, Bedarf erheben

„Mit dem vorliegenden ISEK verfügt die Stadt Ansbach über ein strategisches, informelles Planungsinstrument, das sowohl für die konzeptionelle Entwicklung als auch für die konkrete Projektumsetzung Ansatzpunkte bietet. Die städtebaulichen Leitlinien sind solide abgestimmt und können viele Jahre lang ihre Gültigkeit beibehalten. Die Projekte sind aus heutiger Sicht beschrieben. Verwaltung und Stadtrat werden regelmäßig darüber beraten, inwieweit der vorgeschlagene Umsetzungszeitraum beibehalten werden kann, ob sich in den nächsten Jahren neue Prioritäten ergeben, sich Projekte verändern oder gar neue entstehen. Unter Berücksichtigung einer regelmäßigen Aktualisierung bzw. Fortschreibung, ist das Konzept für die nächsten 15 Jahre angelegt“<sup>22</sup>.

**Das ISEK liefert somit die Basis für die Zielformulierung der Vorbereitenden Untersuchungen und den (Wieder)einstieg in die aktuellen Förderprogramme.**

„Im Stadtkern Ansbachs wird aktuell das Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" angewendet. Die Finanzhilfe kann z.B. eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung der Zentren und Standortaufwertung, wie:

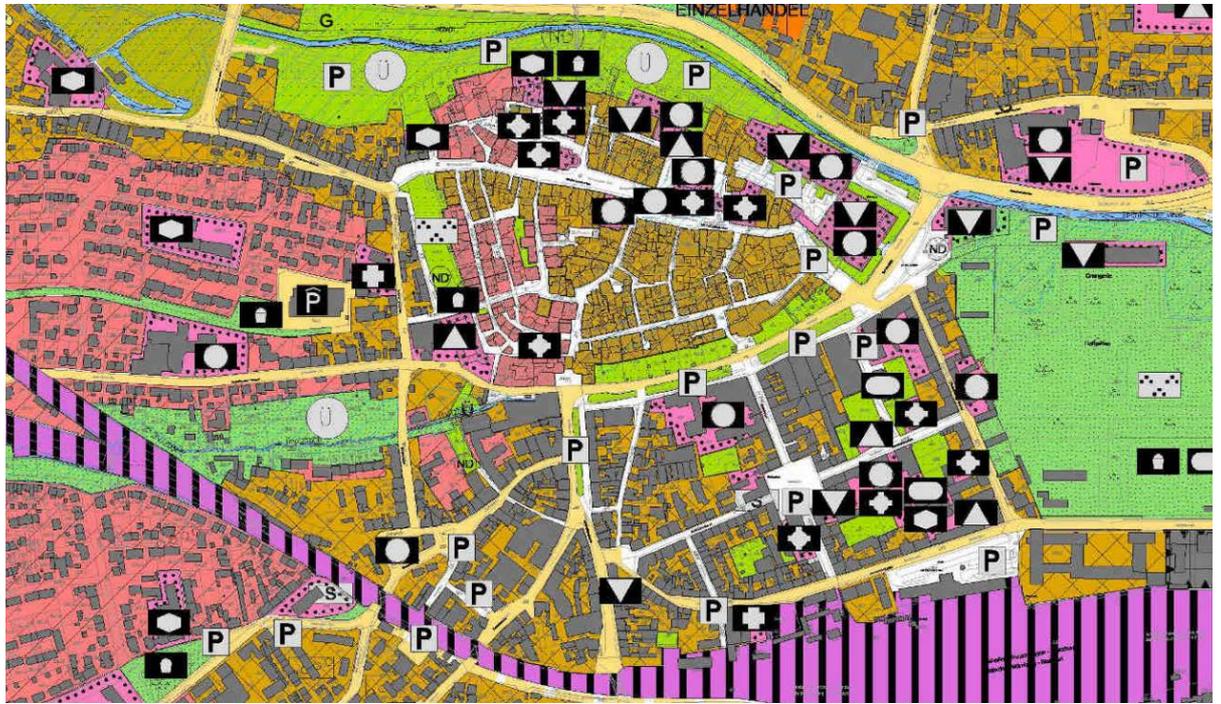
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straße, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung der Stadtbild prägenden Gebäuden (auch energetische Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder Brachen
- City- Management, Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien und Standortgemeinschaften.

<sup>22</sup> UmbauStadt PartGmbH Steinergasse 8/6, A-1170 Wien, 03.2019

### 1.4.3 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** - als vorbereitender Bauleitplan - mit integriertem Landschaftsplan wurde 2000 erstellt.

Kartenauszug und Auszug aus der Zeichenerklärung (entnommen aus dem FNP/LP der Stadt Ansbach, Stand 12. 2000.



#### Für die Bebauung vorgesehene Flächen Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen (militärische Zwecke)
- Sondergebiete für
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - öffentliche Verwaltungen
  - Schule
  - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Post
  - Feuerwehr
  - Sicherheit
  - Sonstige

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für

- #### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsströme
- Autobahn und autobahnähnliche Strassen
  - Bestand Planung
    - sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstrassen
    - Planung 2. Priorität
    - sonstige örtliche Haupteinleitungsstrassen
    - Bahnanlagen
    - Ruhender Verkehr
    - Parkhaus

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung:

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Pumpstation
- Abwasser
- Abfall
- Ablagerung
- Bauhof

#### Grünflächen

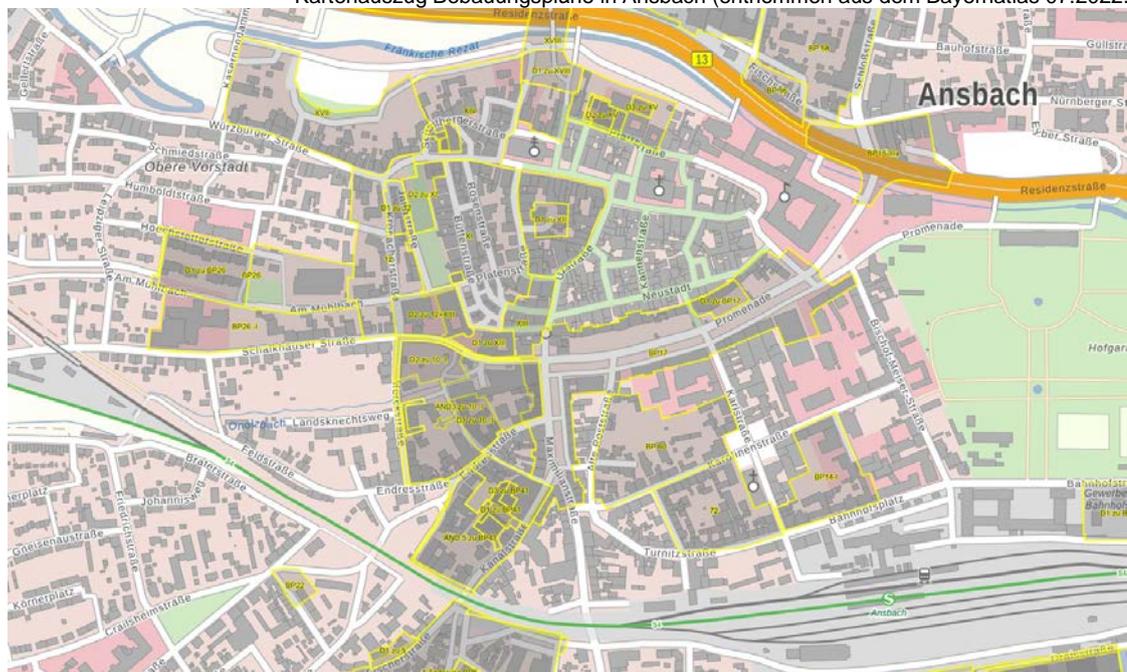
- mit Zweckbestimmung:
- Parkanlage
  - Sportplatz
  - Spielplatz
  - Dauerkleingärten
  - Zeltplatz, Campingplatz
  - Schwimmbad, Badeweiher
  - Verkehrsübungsplatz
  - Minigolf
  - Erwerbsgartenbau
  - Friedhof
  - Bolzplatz
  - Wintersport
  - Reitsport

Die Bauflächen im Untersuchungsgebiet stellt der Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen (im Altstadtkern) und als Wohnbauflächen am westlichen Altstadtrand dar. Weiter finden sich mit Schulen, Verwaltungen, Museen und Betreuungseinrichtungen Flächen für den Gemeinbedarf im Untersuchungsgebiet. Sondergebiete oder Gewerbeflächen finden sich nicht. Neben den bestehenden Verkehrsflächen sind die Grünfläche (Spielplatz „Stadtgraben“) zwischen Jahn- und Büttenstraße als Parkanlage und die Parkplätze in der Rezataue als begrünte Stellplatzflächen im Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die hier dargestellten Nutzungen decken sich mit den Ergebnissen der Bestandserhebungen.

Eine Konkretisierung der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt durch verbindliche Bauleitplanung in Form von **Bebauungsplänen**.

Kartenauszug Bebauungspläne in Ansbach (entnommen aus dem Bayernatlas 07.2022).



Im Untersuchungsgebiet finden sich eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen mit jeweiligen Änderungsdeckblättern<sup>23</sup>. Mit Ausnahme des Bebauungsplanes 14-1 zwischen Bischof-Meiser-Straße, Bahnhof, Karlstraße und Karolinenstraße und Teilen der Rezataue befinden sich alle Bebauungspläne in Quartieren die bereits als Sanierungsgebiet festgesetzt waren.

Von einer Abstimmung der kommunalen Bauleitplanung und den bisherigen Sanierungszielen wird ausgegangen. Kontroverse Planungsinhalte werden nicht erwartet.

<sup>23</sup> BBP: XI; XII; XIII; XIV; XV; XVII; 12; 14-1; 15 Illa; 17; 26

## 2 Grundlagenrecherche (Grundlagen und Analyse)

### 2.1 Bevölkerungsstatistische Grundlagen und demografische Entwicklung

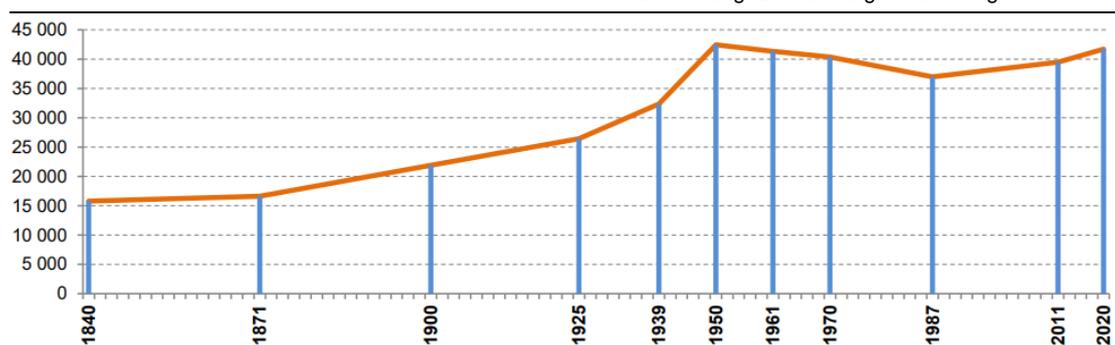
#### 2.1.1 Bevölkerungsstand und Bevölkerungsbewegung

Der Bevölkerungsstand und die Bevölkerungsstruktur setzen sich aus den Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge) und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) zusammen.

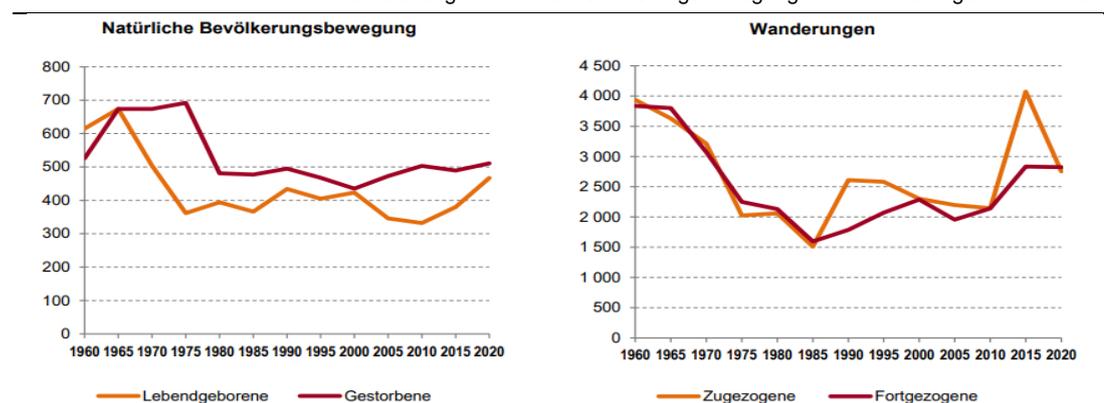
Tabelle: Allgemeine Bevölkerungsentwicklung<sup>24</sup>

	Bayern	Mittelfranken	Stadt Ansbach	Lkr. Ansbach
<b>Bevölkerungsstand</b>				
Bevölkerung am 27.05.1970	10.479.386	1.486.389	40.358	155.809
Bevölkerung am 25.05.1987	10.902.643	1.521.484	36.970	157.632
Bevölkerung am 31.12.2012	12.519.571	1.688.414	39.684	178.262
Bevölkerung am 31.12.2020	13.140.183	1.775.704	41.681	185.316
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme: gegenüber 1970	22,4 %	19,5 %	3,3 %	18,9 %
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme: gegenüber 1987	20,5 %	16,7 %	12,7 %	17,6 %
Bevölkerungszu- bzw. -abnahme: gegenüber 2012	4,6 %	4,2 %	5,0 %	4,0 %

Darstellung: Bevölkerungsentwicklung in Ansbach<sup>25</sup>



Darstellung: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen in Ansbach<sup>26</sup>



<sup>24</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

<sup>25</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

<sup>26</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

Tabelle: Bevölkerungsstand in Ansbach seit 2011<sup>27</sup>

Bevölkerungsstand Stadt Ansbach	Einwohner gesamt	Zu-/Abnahme seit Vorjahr	
		Anzahl	%
2020	41.681	-117	-0,3
2019	41.798	-49	-0,1
2018	41.847	195	0,5
2017	41.652	120	0,3
2016	41.532	373	0,9
2015	41.159	1.149	2,9
2014	40.010	171	0,4
2013	39.839	155	0,4
2012	39.684	84	0,2
2011	39.600	-653	-1,6

Tabelle: Bevölkerungsbewegung Gesamtsalden<sup>28</sup>

Bevölkerungsbewegung	2017	2018	2019	2020	2017-2020
Geburten/ Sterbefälle	-106	-86	-12	-44	-248
Wanderungsgewinn/ Wanderungsverlust	224	298	-31	-70	421
Gesamtsaldo	118	212	-43	-114	173

Gemäß den Gemeindedaten von 2022 zeigen die Veränderungen seit 2011 negative und positive Bilanzen. Eine differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsbewegung zeigt bei den natürlichen Bewegungen insgesamt Verluste auf. Die stärkeren Wanderungsgewinne durch Zugezogene begründen das insgesamt positive Ergebnis in Ansbach. Dies kann als Indikator für eine gewisse städtebauliche Qualität der Gesamtstadt in der Region herangezogen werden und deutet darauf hin, dass der Standort durch die infrastrukturelle Lage am Rand von der Industrieregion Mittelfranken positiv bewertet wird.

Auch im Verhältnis zum Landkreis fällt mit 5% die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (2020 gegenüber 2012) mit 1,0% etwas besser aus und liegt damit über den Vergleichszahlen von Mittelfranken (4,2%) und Bayern (4,6%). Dieses Szenario liegt einerseits an der schwachen Ausgangslage<sup>29</sup>, sollte jedoch weiter als Indikator einer positiven Stadtentwicklung und Stadtsanierung und damit der Minimierung städtebaulicher Missstände in der Altstadt betrachtet werden, die es fortzusetzen gilt.

Für das Untersuchungsgebiet selbst können keine differenzierten Aussagen getroffen werden.

<sup>27</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

<sup>28</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

<sup>29</sup> Gegenüber den größeren Raumeinheiten besitzt Ansbach in Bezug zur Bevölkerungsentwicklung ab 1970 bzw. 1987 wesentlich geringer Zuwächse. Hier kann ein Wegfall an Arbeitsplätzen und vermehrten Wegzug sowie auf nicht vorhandene Ressourcen von Wohnraum im Stadtgebiet zwischen 1970 und 1987 vermutet werden. Auch kann der Anstieg der Bevölkerungszahlen an der Ausweisung von Neubaugebieten in den Randbereichen der Kernstadt oder den Ortsteilen liegen.

### 2.1.2 Altersstruktur

Durch Analyse der Altersgruppen werden Inhalte aufgezeigt, die für zukünftige Veränderungen der Altersstruktur und den daraus resultierenden Entwicklungen des sozialen Gefüges relevant sein könnten. Eine Auswertung hinsichtlich der Verteilung der verschiedenen Altersgruppen innerhalb der der Stadt Ansbach im Vergleich mit größeren Raumeinheiten (Landkreis, Regierungsbezirk, Land Bayern) zeigt folgende Merkmale:

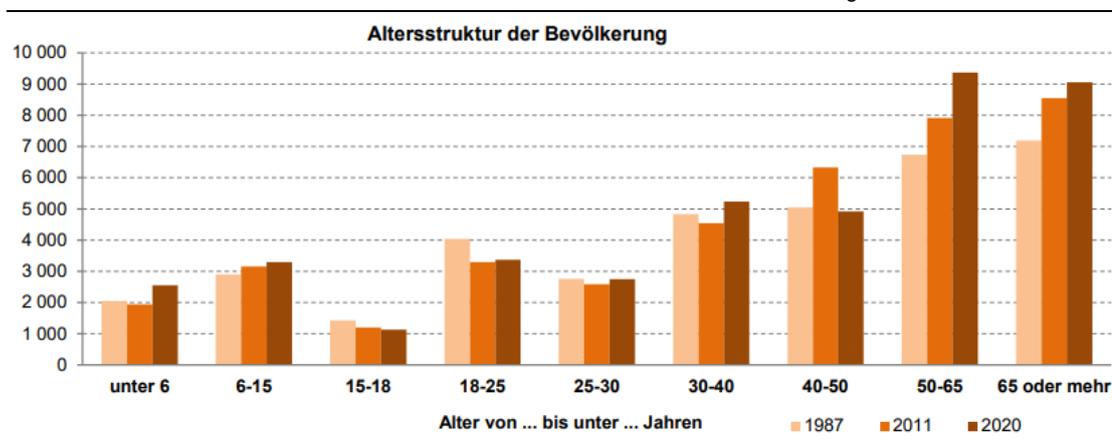
- Die Gruppe der unter 6 Jährigen ist in der Stadt Ansbach mit 0,2% gegenüber Landkreis und Bundesland sowie 0,8% gegenüber dem Bezirk überrepräsentiert.
- Die Gruppe der 6 bis unter 15 Jährigen ist in der Stadt Ansbach gegenüber dem Regierungsbezirk und dem Bundesland mit - 0,1% ähnlich repräsentiert. Gegenüber dem Landkreis fällt der Anteil mit -0,3% deutlicher ab.
- Auch Gruppe der 15 bis unter 18 Jährigen weist gegenüber dem Regierungsbezirk und dem Bundesland mit - 0,1% kaum Unterschiede auf. Gegenüber dem Landkreis fällt der Anteil mit -0,3% auch hierdeutlicher ab.
- Die Gruppe der 18 bis unter 25 Jährigen ist gegenüber den größeren Raumeinheiten mit 0,4% bis 0,5% deutlich überrepräsentiert.
- Die Gruppe der 25 bis unter 30 Jährigen ist in der Stadt Ansbach gegenüber dem Landkreis mit 0,9% deutlich überrepräsentiert, Der Regierungsbezirk Mittelfranken und das Bundesland Bayern liegen mit - 0,2 % leicht unter den Werten der Stadt.
- Die Gruppe der 30 bis unter 40 Jährigen ist in Ansbach wie im Landkreis in Bayern mit 12,6 % bzw. 12,5 % gegenüber dem Regierungsbezirk und dem Bundesland um -0,8 % bzw. -0,9 % deutlich geringer präsentiert.
- Die Gruppe der 40 bis unter 50 Jährigen liegt in der Stadt Ansbach mit 11,8% um -0,4 % unter den Werten des Landkreises und mit 0,7 % deutlich unter den Werten von Mittelfranken und dem Freistaat.
- Die Gruppe der 50 bis unter 65 Jährigen ist in der Stadt Ansbach gegenüber dem Landkreis mit -1,7 % deutlich, gegenüber den weiteren größeren Raumeinheiten mit – 0,3 % bzw. 0,4% leicht unterrepräsentiert.
- Die Gruppe der über 65 Jährigen ist gegenüber allen größeren Raumeinheiten mit 1,2 % (Landkreis), 0,9 % (Mittelfranken und 1,3% (Bayern) deutlich überrepräsentiert.

Tabelle: Altersstruktur<sup>30</sup>

Bewohner im Alter von ... Jahren	2020				
	Stadt Ansbach		Lkr. Ansbach	Mittelfranken	Land Bayern
	absolut	in %	in %	in %	in %
unter 6	<b>2.555</b>	<b>6,1</b>	6,0	5,9	5,9
6 bis unter 15	<b>3.296</b>	<b>7,9</b>	8,2	8,0	8,0
15 bis unter 18	<b>1.130</b>	<b>2,6</b>	2,9	2,7	2,7
18 bis unter 25	<b>3.369</b>	<b>8,1</b>	7,7	7,6	7,7
25 bis unter 30	<b>2.750</b>	<b>6,6</b>	5,7	6,4	6,4
30 bis unter 50	<b>5.241</b>	<b>12,6</b>	12,5	13,4	13,4
40 bis unter 50	<b>4.920</b>	<b>11,8</b>	12,2	12,5	12,5
50 bis unter 65	<b>9.365</b>	<b>22,4</b>	24,1	22,7	22,8
über 65	<b>9.055</b>	<b>21,7</b>	20,5	20,8	20,4
	<b>41.681</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>30</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

Darstellung: Altersstruktur in Ansbach<sup>31</sup>



In der Stadt Ansbach gibt es einen weitgehend ausgeglichenen Anteil an Menschen aller Altersgruppen. Die Altersgruppen der 18 bis unter 30-Jährigen sind gegenüber den größeren Raumeinheiten positiv. Dies liegt möglicherweise in dem Hochschulstandort begründet. Die Altersgruppen der 30 bis unter 65-Jährigen ist wie im Landkreis gegenüber dem Regierungsbezirk und dem Freistaat etwas unterrepräsentiert

Auffallend ist der etwas überdurchschnittliche Anteil an Menschen über 65 Jahren. Gegenüber dem Landkreis (+ 1,2%) dem Freistaat (+1,3%) ist die Differenz deutlich und weist auf eine etwas stärkere Überalterung hin. Möglicherweise ist diese Differenz durch den überdurchschnittlichen Anteil an Senioreneinrichtungen begründet. Aussagen zu Kapazitäten bestehender Senioreneinrichtungen bzw. altersgerechter Infrastruktur lassen sich für das Untersuchungsgebiet hieraus jedoch nicht ableiten.

Der Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen unter 18 Jahren liegt mit zusammen 16,6% unter den Werten im Landkreis (17,1%) analog den Werten im Freistaat (16,6%) und dem Regierungsbezirk (mit ebenfalls 16,6%). In der Einzelbetrachtung der Altersgruppen der jüngeren Menschen finden sich ebenfalls keine Auffälligkeiten. Aussagen zu Kapazitäten von Kinderkrippe, Kindergarten, Kitas, Schulen etc. lassen sich für das Untersuchungsgebiet nicht ableiten.

Zusammengefasst zeichnet sich für die Stadt Ansbach aus diesen Daten kein allzu negatives Bild für die nahe Zukunft ab, jedoch ist auch für Ansbach die Entwicklung zu einer Gesellschaft mit einem immer höheren Anteil älterer Menschen und damit eine gewisse Überalterungstendenz gegeben<sup>32</sup>. Hierdurch bekommt die barrierearme, rollatorgerechte fußläufige Versorgung – zumindest mit Gütern des täglichen Bedarfs – eine immer höhere Bedeutung. Dem Untersuchungsgebiet als Teil der Innenstadt kommt hier besondere Bedeutung zu.

<sup>31</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung. Statistik kommunal 2021.

<sup>32</sup> Auf die Überalterungstendenzen im Rahmen der Bevölkerungsprognose wird verwiesen

### 2.1.3 Bevölkerungsprognose

Im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung bis 2040<sup>33</sup> wird unter dem Aspekt des bisherigen Verlaufes<sup>34</sup> eine stabile Tendenz für die Stadt Ansbach gesehen. Es wird zwischen 2020 und 2040 eine Bevölkerungszunahme um ca. 300 Einwohner und damit ein Bevölkerungsstand von insgesamt ca. 42.000 Einwohnern erwartet.

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung und Vorausberechnung bis 2040<sup>35</sup>

Bevölkerungsstand am 31.12.	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren									
		unter 3	3 bis unter 6	6 bis unter 10	10 bis unter 16	16 bis unter 19	19 bis unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 75	75 oder älter
Jahr	in 1 000 Personen										
2015	41,2	1,2	1,0	1,4	2,2	1,3	3,2	7,8	11,9	6,6	4,7
2016	41,5	1,2	1,0	1,4	2,2	1,3	3,2	7,9	11,8	6,6	4,9
2017	41,7	1,3	1,1	1,4	2,2	1,3	3,1	8,1	11,7	6,7	4,8
2018	41,8	1,3	1,2	1,4	2,2	1,2	3,1	8,2	11,7	6,8	4,8
2019	41,8	1,4	1,2	1,4	2,2	1,2	3,0	8,1	11,5	7,0	4,8
2020	41,7	1,4	1,2	1,5	2,2	1,1	3,0	8,0	11,4	7,3	4,7
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040											
2021	41,7	1,4	1,2	1,5	2,2	1,2	2,9	8,0	11,2	7,5	4,6
2022	41,6	1,3	1,3	1,6	2,2	1,2	2,8	7,9	11,1	7,7	4,6
2023	41,6	1,3	1,3	1,6	2,2	1,2	2,7	7,9	10,9	7,8	4,6
2024	41,6	1,3	1,3	1,6	2,3	1,2	2,7	7,9	10,8	8,0	4,7
2025	41,6	1,3	1,3	1,7	2,3	1,1	2,7	7,8	10,7	8,1	4,7
2026	41,7	1,3	1,3	1,7	2,3	1,2	2,6	7,8	10,5	8,3	4,7
2027	41,7	1,3	1,3	1,7	2,4	1,2	2,6	7,7	10,4	8,4	4,8
2028	41,7	1,2	1,2	1,7	2,4	1,1	2,6	7,7	10,4	8,5	4,8
2029	41,7	1,2	1,2	1,7	2,5	1,2	2,6	7,6	10,3	8,5	4,8
2030	41,7	1,2	1,2	1,7	2,5	1,2	2,6	7,5	10,3	8,5	4,9
2031	41,7	1,2	1,2	1,7	2,6	1,2	2,6	7,4	10,3	8,5	5,0
2032	41,7	1,2	1,2	1,6	2,6	1,3	2,6	7,4	10,4	8,4	5,1
2033	41,8	1,2	1,2	1,6	2,6	1,3	2,7	7,3	10,4	8,3	5,2
2034	41,8	1,2	1,2	1,6	2,6	1,3	2,7	7,3	10,5	8,2	5,4
2035	41,8	1,2	1,2	1,6	2,6	1,3	2,7	7,3	10,5	8,1	5,5
2036	41,9	1,2	1,2	1,6	2,5	1,3	2,8	7,2	10,5	7,9	5,7
2037	41,9	1,2	1,2	1,6	2,5	1,4	2,8	7,2	10,6	7,8	5,8
2038	41,9	1,2	1,1	1,6	2,5	1,3	2,9	7,2	10,6	7,6	5,9
2039	41,9	1,2	1,1	1,5	2,5	1,3	2,9	7,2	10,6	7,5	6,1
2040	42,0	1,2	1,1	1,5	2,5	1,3	2,9	7,2	10,6	7,4	6,2

<sup>33</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

<sup>34</sup> Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, „die auf Basis der demographischen Grundgleichung zeigen, wie sich Bevölkerungszahl und -struktur anhand bestimmter Annahmen zu Geburten, Sterbefällen und Wanderungen innerhalb einer Raumeinheit über einen festgelegten Zeitraum hinweg entwickeln würden. Die zugrunde liegenden Annahmen werden dabei auf Basis der vergangenen Entwicklung und aktuellen Trends getroffen und in die Zukunft fortgeschrieben. Eine Vorausberechnung sollte keinesfalls als exakte Vorhersage im Sinne einer unabänderlichen Tatsache missverstanden werden. Sie veranschaulicht vielmehr, wie sich die Bevölkerung unter den zuvor definierten und als plausibel erachteten Voraussetzungen verändern könnte“.

<sup>35</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

Karte: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns  
– Veränderung 2004 gegenüber 2020<sup>36</sup>



Veränderung  
2040 gegenüber 2020  
in Prozent

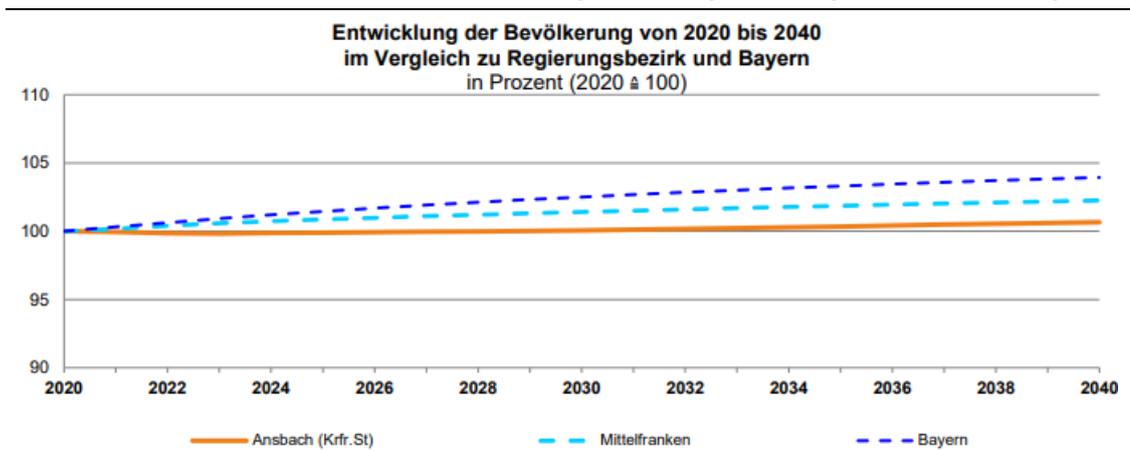
Veränderung	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	2
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	16
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	39
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	16

Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %  
Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %  
**Bayern: +3,9 %**

Im Landkreis, Regierungsbezirk und Freistaat wird ein stärkeres Bevölkerungswachstum erwartet.

<sup>36</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

Darstellung: Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040 im Vergleich<sup>37</sup>



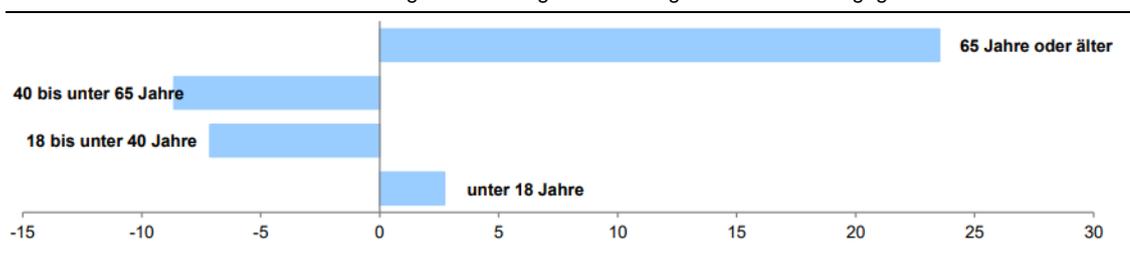
Inwieweit für Stadt Ansbach eine in Bezug zu den letzten Jahren weiter steigende Bevölkerungsentwicklung analog der prognostizierten zunehmenden Entwicklungstendenzen im Landkreis auch für Prognosen und Handlungsempfehlungen in kleineren Raumeinheiten (Kernstadt, Altstadt, Untersuchungsgebiet dieser VU) relevant ist, kann derzeit nicht geklärt werden, da durch konkrete Maßnahmen eine Entwicklung der Bevölkerung im Einzelfall stark abweichen kann.

Durch die unmittelbare Randlage und optimale Anbindung an den Wachstumsraum der Industrieregion Mittelfranken besteht jedoch die Möglichkeit durch die Bereitstellung von verfügbaren Wohnbauflächen und optimierte ÖPNV-Anbindung an Nürnberg, Fürth und Erlangen höhere Bevölkerungszuwächse zu generieren.

### 2.1.4 Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen

Durch Analyse der Entwicklung der Altersgruppen werden Inhalte aufgezeigt, die für zukünftige Veränderungen der Altersstruktur und den daraus resultierenden Entwicklungen des sozialen Gefüges relevant sein könnten. Aus dem Vergleich dieser Ergebnisse, der weiteren Strukturdaten und den Erkenntnissen aus den Bestandserhebungen und bestehender Planungen ergeben sich möglicherweise Konsequenzen für die zukünftigen Entwicklung in Ansbach.

Darstellung: Bevölkerungsveränderung in Ansbach 2040 gegenüber 2020 in Prozent<sup>38</sup>



<sup>37</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

<sup>38</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

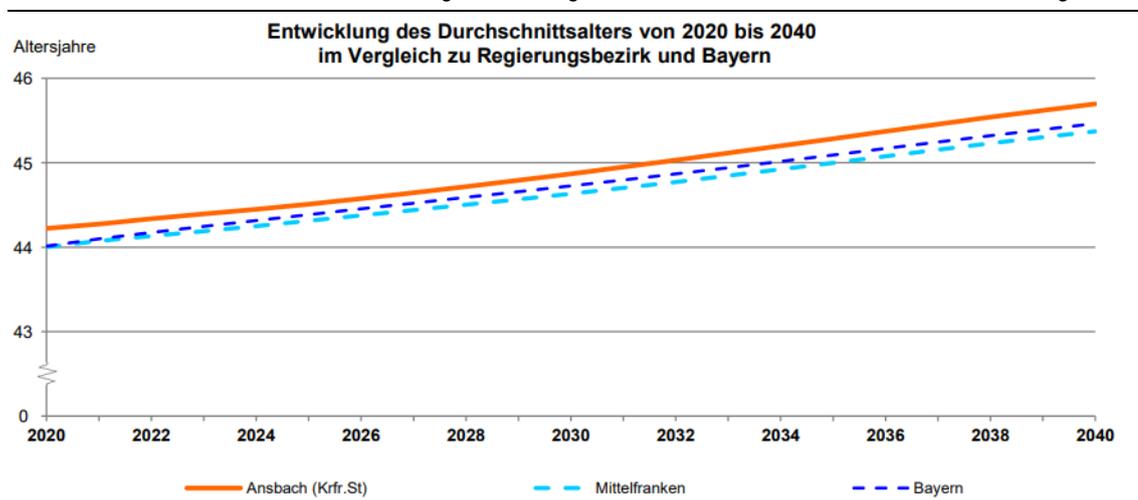
Tabelle: Veränderung der Bevölkerung 2040 gegenüber 2020 für Ansbach in Prozent<sup>39</sup>

Insgesamt	0,7
unter 18-Jährige	2,7
18- bis unter 40-Jährige	-7,1
40- bis unter 65-Jährige	-8,6
65-Jährige oder Ältere	23,5

Tabelle: Weitere Indikatoren in Ansbach<sup>40</sup>

Weitere Indikatoren	2020	2040
Durchschnittsalter in Jahren	44,2	45,7
Jugendquotient: Anzahl 0 bis 19-Jähriger je 100 Personen im Alter 20 bis 64 Jahre	31,5	35,7
Altenquotient: Anzahl 65-Jähriger oder Älterer je 100 Personen im Alter 20 bis 64 Jahre	36,5	49,3

Darstellung: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2020 bis 2040 im Vergleich<sup>41</sup>



In Ansbach wird bis 2040 trotz des steigenden Anteils an Kindern und Jugendlichen (bis 19 Jahren)<sup>42</sup> die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren stark zunehmen.

Es wird eine Erhöhung der Gruppe der über 65-Jährigen um ca. 1.100 Einwohner bis 2040 von 2021 ca.12.100 auf ca. 13.200 Einwohner in Ansbach prognostiziert<sup>43</sup>.

**Die bisher insgesamt ausgewogene Altersstruktur zeigt somit Anzeichen einer sich entwickelnden Überalterungstendenz, die bei der zukünftigen Stadtentwicklung in Ansbach präventiv zu berücksichtigen ist.**

<sup>39</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

<sup>40</sup> Ebd.

<sup>41</sup> Ebd.

<sup>42</sup> Es wird eine Steigerung der Kinder, und Jugendlichen um ca. 500 Personen im Jahr 2.040 prognostiziert.

<sup>43</sup> Beiträge zur Statistik – A182A 202100 –, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Ansbach, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Fürth Januar 2022

### 3 Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang (Bestandsaufnahme/ Analyse)

#### 3.1 Stadtbild und Siedlungsgefüge

##### 3.1.1 Stadtgeschichte und Stadtentwicklung

Nachdem die Stadterneuerung in Ansbach bereits ca. fünf Jahrzehnte läuft und es viele Materialien zur geschichtlichen Entwicklung der Stadt gibt, wird an dieser Stelle auf die Darstellung Siedlungsentwicklung und Siedlungsraum des ISEKs der Stadt Ansbach<sup>44</sup> hingewiesen. Der vollständige Auszug liegt dem Anhang bei.

Die erste bürgerliche Siedlung entstand im Gebiet rund um den Martin-Luther-Platz und der Platenstraße Ende des 12. Jahrhunderts. [...] In der Urkunde von Bischof Otto von Würzburg vom 22. Januar 1221 wurde der Ort erstmals als Stadt „civitas Onoldispach“ bezeichnet:

Die Strukturen wurden danach rasch erweitert und es entstanden die Anfänge des noch bis heute erhaltenen Stadtbildes. Während des 16. Jahrhunderts gewann Ansbach an Bedeutung, was sich auch am Bevölkerungswachstum und dem damit eingehenden Anstieg an Bautätigkeiten erkennen lässt. Zwischen 1530 und 1750 kam es in Ansbach zu großangelegten Siedlungserweiterungen. Dazu gehören die Siedlungsbereiche im Süden rund um den Karlsplatz, die Obere Vorstadt, die Schlossvorstadt und die Herrieder Vorstadt. Zudem entstanden wichtige Gebäude wie das Stadthaus (ehem. Landhaus), das Rathaus, die Hofkanzlei, die Kaserne; außerdem wurden der Hofgarten und die Orangerie angelegt.

Später mit dem Übergang der Stadt an Preußen (1791) setzte sich der modernere und heute noch gebräuchliche Name Ansbach durch. Die Stadt erlebt aufgrund französischer Flüchtlinge ein erneutes Hoch im Bevölkerungswachstum und breitet sich in ihrer Stadtstruktur abermals nach Süden aus. Die bayerische Zeit zu Anfang des 19. Jahrhunderts ist durch den Zerfall der Altstadt und wenig Bautätigkeit und Fortschritt gekennzeichnet. Erst mit der Anbindung an die Eisenbahn im Jahr 1859 kam es zu einem neuen Aufschwung. Mit dem Bau der Bahnstrecke Richtung Gunzenhausen bzw. später nach Würzburg kamen erstmals Fremd- und Gastarbeiter in die Stadt; zudem entstanden neue Berufsgruppen und Beschäftigungsformen. Es wurden Industriebetriebe wie das Gaswerk, die Bein-, Gummi-, Metall und Kammwarenfabrik Matthias Oechsler & Sohn, die Motorenfabrik Karl Bachmann AG und die Holzwaren und Kindermöbelfabrik Louis Schmelzer u. Co gegründet. Diese Zeit war gleichermaßen Anfang der kommunalen Selbstverwaltung. Zu Zeiten des Deutschen Kaiserreichs wurden weitere Einrichtungen geschaffen, angefangen von Schulgebäuden, dem Postgebäude, der Hindenburg-Kaserne bis hin zum Schlachthof und dem heutigen Landgericht. Zum Jahrhundertwechsel prägten die technischen Errungenschaften das städtische Leben und weitere Siedlungsteile konnten entstehen: Schlossvorstadt, Weststadt sowie die Siedlungen nach den Gestaltungsgrundsätzen der Gartenstadtidee {Beamstensiedlung, Feldherrnviertel, Bocksberg- und Dombachsiedlung} und Selbstversorgersiedlung Luitpoldstraße.<sup>45</sup>

Während des I. Weltkrieges kam das Wachstum wiederum zum Stillstand und erst nach dem Krieg wuchs die Stadt weiter. Mit dem Bau der Ausfallstraßen wurde begonnen, da die mittelalterlichen Wegeführungen nicht mehr ausreichend waren. Gleichmaßen wurden die Arbeiten zur Stadtkanalisation umgesetzt. Einen erneuten Tiefpunkt in der Entwicklungsgeschichte der Stadt brachte die Weltwirtschaftskrise 1929, die vor allem die Anzahl an Arbeitslosen stark stiegen ließ.

<sup>44</sup> UmbauStadt PartGmbH Steingasse 8/6, A-1170 Wien, 03.2019. Das ISEK ist auf der homepage der Stadt Ansbach als PDF-Datei abrufbar.

<sup>45</sup> Das westlich der Herrieder Vorstadt gelegene Ensemble Gartenstadt Ansbach wurde bereits 1909, nur wenige Jahre nach der ersten deutschen Gartenstadt in Hellerau bei Dresden, gegründet und zählt damit zu den ältesten Gartenstadt-Initiativen im Deutschen Reich, deren Realisierung noch vor dem Ersten Weltkrieg in Angriff genommen wurde.

Der Nationalsozialismus brachte seine verordnete Bautätigkeit um den bekannten hohen Preis, der schließlich auch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs nach sich zog. Der Wiederaufbau der über 2000 zerstörten Gebäude bzw. die Errichtung von neuem Wohnraum nach den Verwüstungen des 2. Weltkrieges war Hauptaugenmerk ab 1945. Die Stadt, bis 1949 durch US-amerikanische Truppen besetzt, erweiterte sich in Richtung Peripherie und verschmolz mit den damaligen Nachbargemeinden. [...]

### 3.1.2 Ensemblebereiche im Untersuchungsgebiet

Bis auf die Randbereiche Hofwiese im Nordosten, den Bahnanlagen im Südosten und Randlagen im westlichen Bereich (Endresstraße und Humboldtstraße) befindet sich das Untersuchungsgebiet im Ensemblebereich „Altstadt Ansbach“ und „Nürnberger Straße“:

Ensemblebereiche im Untersuchungsgebiet – Ausschnitt Bayeratlas



**Ensemble Altstadt Ansbach (E-5-61-000-1)**<sup>46</sup>: Das Ensemble umfasst die Altstadt mit ihren beiden um die Kirchen St. Gumbertus und St. Johannes angeordneten ältesten Kernen, der Kloster- und Pfarrstadt mit der Würzburger und einem Teil der Herrieder Vorstadt, mit Schloß, Hofgarten und dem im 18. Jh. über regelmäßigem Grundriss angelegten Quartier der Neuen Auslage; zu ihm gehören die im 18. Jh. angelegten, teilweise von Gärten gesäumten Alleen Promenade und Maximilian-/Triesdorfer Straße. Es umschreibt die Stadt ungefähr in der Ausdehnung, wie sie am Ende des 18. Jh. erreicht war. Ausgenommen ist die durch neue Verkehrsführungen abgeschnittene ehemalige Schlossvorstadt. Die verschiedenen historischen Epochen entstammenden Teile des Ensembles sind in ihrer Struktur noch heute erkennbar: Das aus einem karolingischen Eigenkloster hervorgegangene Chorherrenstift hinterließ die später reformierte und zur markgräflichen Hofkirche umgewandelte Gumbertuskirche mit ihrer zum Wahrzeichen gewordenen Dreiturmgruppe der Spätrenaissance, außerdem aber an der breiten Marktstraße des Johann-Sebastian-Bach-Platzes prachtvoll barockisierte Adelpalais, ehemalige Stiftsgebäude mit ausgedehnten, teilweise noch gotischen Binnenhöfen.

**Ensemble Nürnberger Straße (E-5-61-000-4)**<sup>47</sup>: Die nördlich des Schlosses gelegene Schlossvorstadt reichte ehemals bis zur Rezat. Heute ist die Verbindung von Vorstadt und Schloß, damit auch zur Altstadt, durch den modernen Straßenbau unterbrochen. Hierdurch hat auch die Straßenführung der Nürnberger Straße ihre historische Funktion verloren. Das Ensemble umfasst den erhaltenen Teil der Nürnberger Straße zwischen Schloßstraße und

<sup>46</sup> Aus BayernAtlas, 07.2022. Denkmalliste Ansbach.

<sup>47</sup> Aus BayernAtlas, 07.2022. Denkmalliste Ansbach.

Viehmarkt. Hier sind teilweise Ackerbürgerhäuser erhalten. Doch bestimmt die systematisierte Bebauung des 18. Jahrhunderts Charakter und Ausdehnung des Ensembles. Die zweigeschossigen Wohnhäuser, die mit den betonten Zwerchhäusern eine Mittelachse besitzen, sind charakteristische Beispiele für den Einfluss der Ansbacher Hofbaumeister (Markgrafenstil) auf die bürgerliche Wohnbebauung. Hier handelt es sich um die ehem. Wohnungen und Werkstätten markgräflicher Handwerker in der Schlossvorstadt. Heute muss die gemessene Wiederholung und Reihung der gleichartigen Häuser auch moderne Zäsuren einbinden.

### 3.1.3 Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet

Alle 287 im Untersuchungsgebiet liegenden Baudenkmäler gemäß der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege werden im Anhang aufgeführt. In den relevanten Karten (z.B. Karte 04 siehe unter „Kapitel 2.2.1 Baualter“) wurden alle in der Liste aufgeführten Denkmäler entsprechend gekennzeichnet.

Baudenkmäler Altstadt und angrenzende Bereiche Ansbach <sup>48</sup>



Das Baualter und Denkmalwert der Gebäude im Untersuchungsgebiet verdeutlicht die Bedeutung des historischen Bestandes im Untersuchungsgebiet. Gebäude aus Neuzeit, Historismus, Klassizismus, Barock, Rokoko, Renaissance bis Gotik prägen das gesamte Untersuchungsgebiet.

<sup>48</sup> Entnommen BayernAtlas, 07.2022.

Beispiele für Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet



Verwaltungsgebäude  
Promenade 26



Wohn- und Geschäftshaus  
Karlsplatz 1



Gasthaus  
Büttelstraße 16



Geschäftshaus Johann-  
Sebastian-Bach-Platz 5

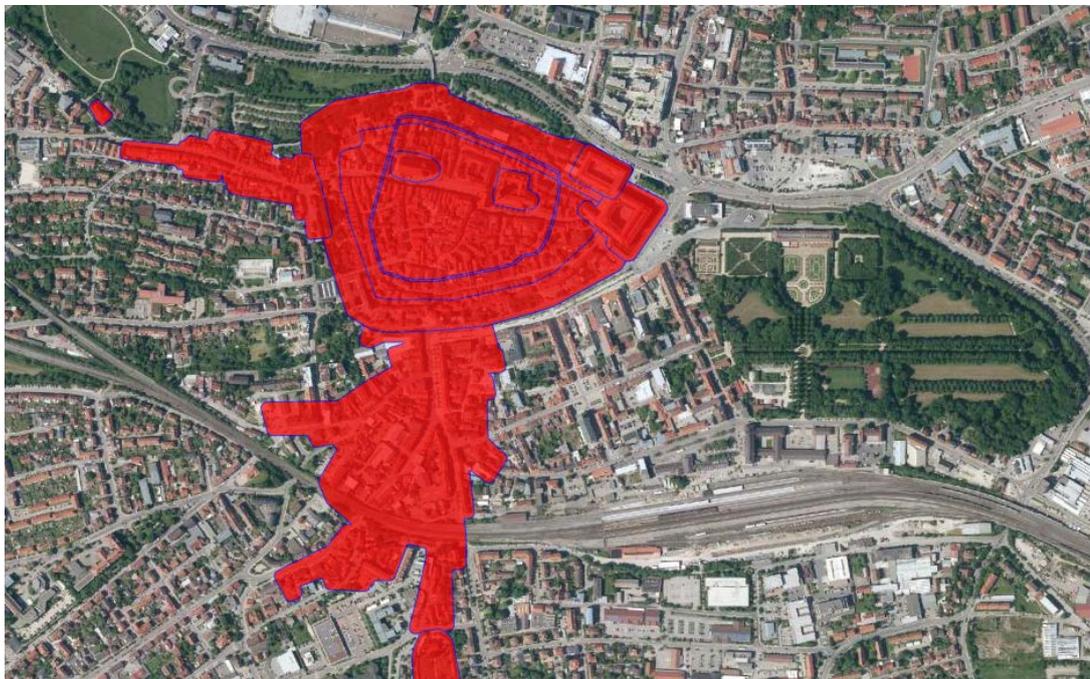
Bei den Baudenkmälern im Untersuchungsgebiet handelt es sich aufgrund der langen Stadtgeschichte und unterschiedlichen Entstehungszeiten und unterschiedlichste Nutzungsformen um sehr unterschiedliche Objekte: Vom schlichten Wohnhaus über stattliche aufwendig dekorierte neubarocke Wohn- und Geschäftshäuser mit Zierfachwerk und Sandstein und Putzfassaden bis hin zu kleinen Gebäudedetails wie z.B. historische Türrahmungen prägen die unterschiedlichen Objekte das Stadtbild. Insbesondere die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in schlechtem baulichem Zustand sind – siehe hierzu Kapitel Bauzustand - ein weiterer Hinweis auf Sanierungsbedarf und Sanierungswürdigkeit dieses Altstadtgebietes.

In den Quartieren Obere Vorstadt, Herrieder Vorstadt und Nürnberger Straße nimmt die Dichte der Baudenkmäler ab und im Bereich Bahnhof finden sich mit der vorwiegend jüngeren Bebauung keine Baudenkmäler.

**Insgesamt zeichnen sich über die Hälfte der Anwesen im Untersuchungsgebiet durch denkmalgeschützte Gebäude bzw. Bauteile aus. Dieser hohe Denkmalbesatz schafft ein hochwertiges Stadtbild und ist ausschlaggebend für den Charakter und die Identität Ansbachs.**

### 3.1.4 Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet

Bodendenkmäler Altstadt Ansbach<sup>49</sup>



Das Untersuchungsgebiet ist weitestgehend Teil folgender Bodendenkmäler und zeigt auch hiermit seine historische und baugeschichtliche Bedeutung.

**D-56629-0023.** *Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der "Herrieder Vorstadt" von Ansbach.*

**D-56629-0087.** *Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Ansbach.*

**D-56629-0090.** *Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Oberen Vorstadt von Ansbach.*

**D-56629-0091.** *Mühlenstandort der frühen Neuzeit.*

### 3.1.5 Straßenräume. Raumkanten und Orientierungspunkte

Alle Straßen im Untersuchungsgebiet unterscheiden sich in erster Linie aufgrund ihrer verkehrlichen Funktion und Hierarchie im städtischen Gesamtgefüge. Hinsichtlich ihrer Raumkanten gilt jedoch für fast alle Straßenabschnitte, dass die Straßenräume durch ihre Randbebauung weitgehend gefasst sind. In vielen Abschnitten findet sich eine geschlossene Straßenrandbebauung oder die Einzelgebäude stehen so nah nebeneinander, dass eine Raumkante deutlich wahrnehmbar ist. Klare Raumstrukturen und klar definierte Raumkanten sind wichtiges Kennzeichen der Ansbacher Altstadt und des Untersuchungsgebietes.

In Abhängigkeit zur historischen Stadtentwicklung können verschiedenartige Straßenräume unterschieden werden. So zeigen sich in den mittelalterlich geprägten Bereichen beidseits der Achse Martin-Luther-Platz und Johann-Sebastian-Bach-Platz vorzugsweise relativ eng dimensionierte, teilweise verwinkelte Straßenzüge bis hin zu einzelnen Gassen wie z.B. Rosenstraße, Platenstraße, Schwanenstraße, Kannenstraße, Schaitbergerstraße usw. wohingegen die Würzburger Straße, die Nürnberger Straße, die Maximilian- und Kanalstraße aus Verbindungsstraßen oder die Karlstraße, die Karolinenstraße die Straße Bahnhofplatz

<sup>49</sup> Entnommen BayernAtlas, 07.2022.

und der südliche Teil der Bischof-Meiser-Straße deutlich großzügiger dimensioniert, gradliniger und mit großzügigeren Randbereichen geplant wurden.

Neben den zentralen Platzräumen Martin-Luther-Platz, Johann-Sebastian-Bach-Platz, Kaspar-Hauser-Platz, Montgelasplatz, Gumbertusplatz, dem Umfeld Residenz (Reitbahn, Karl-Burkhardt-Platz) und dem Vorbereich des Theaters (Schlossplatz) tragen auch Aufweitungen wie z.B. das neu gestaltete Wasserspiel an der Straße „Neustadt“ / „Fermoplatz“, der Platzbereich in der Schaitbergerstraße oder der Vorbereich des Anwesens Bütenstraße 32 wesentlich zum Straßenraum und zum Stadtbild bei, wenn eine entsprechende Gestaltung diese Platzräume erlebbar und nutzbar macht.

Für den Stadtraum sind Engstellen genauso wichtig, wie Straßenaufweitungen mit Platzräumen<sup>50</sup>. Häufig ist gerade die Abfolge von Aufweitung, Torsituation oder Vor- und Rücksprünge der Gebäude v. a. für die mittelalterlichen Bereiche ein wichtiges gestalterisches Element. Diese Torsituationen sind beispielsweise im Bereich Uzstraße, Schwanenstraße und Kannenstraße ein stark raumpprägendes Element.

Gerade in verwinkelten und uneinsehbaren Straßenräumen spielen weithin sichtbare Orientierungspunkte eine wichtige Rolle. Hier sind in Ansbach vor allem die Kirchtürme und der Herrieder Torturm mit den entsprechenden Blickachsen zu nennen, die weithin sichtbar den Altstadtbereich markieren.



Orientierungspunkte in der Altstadt



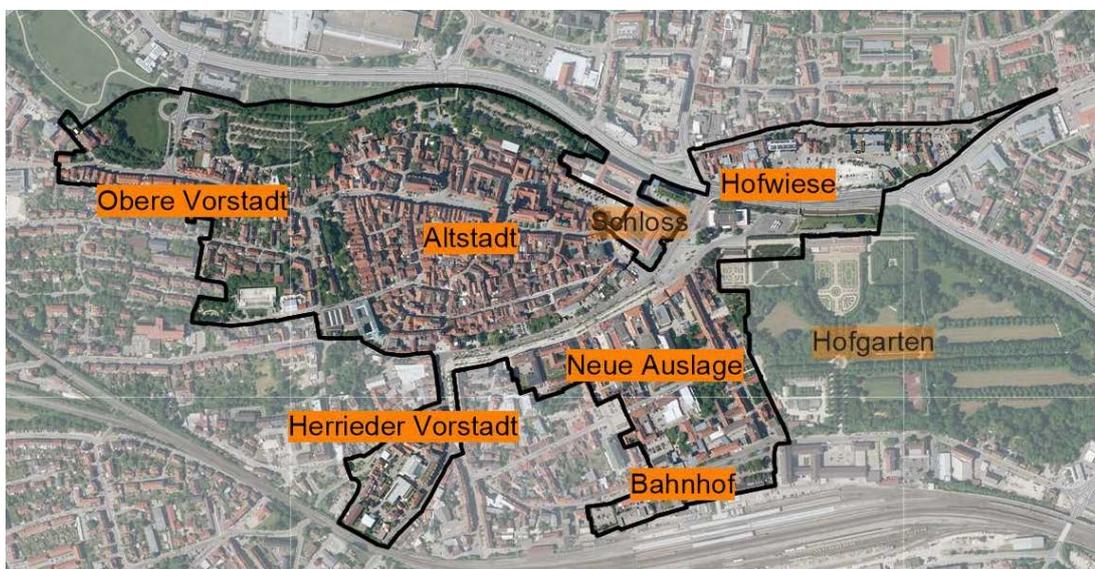
Wichtige Blickachsen in der Altstadt

<sup>50</sup> Sie sind im Planblatt Stadtbild dargestellt.

### 3.1.6 Stadtquartiere im Untersuchungsgebiet

Das Erscheinungsbild eines Ortes setzt sich aus vielerlei Faktoren zusammen. Von großräumlichen Gegebenheiten wie der umgebenden Landschaft und Topographie bis hin zu Baudetails, fügen sich Kleinigkeiten zu einem "ganz besonderen" Stadtbild zusammen. Im vorliegenden Fall behandelt das Untersuchungsgebiet die Innenstadt und die historischen Altstadt von Ansbach. Aussagen zum Stadtbild bzw. zu ortstypischen und ortsbildprägenden Strukturen besitzen in diesen besonders prägenden und identitätsstiftenden Bereichen sehr hohe Bedeutung.

Karte 02 : Stadtbild



Das Untersuchungsgebiet umfasst neben der Altstadt auch die Obere Vorstadt und Teile der Herrieder Vorstadt, die planmäßige Siedlungserweiterung südlich des Schlosses mit Promenade und Quartier Neue Auslage sowie den Bereich Hofwiese mit Nürnberger Straße. Entsprechend der unterschiedlichen Entstehungs- und Entwicklungszeiten zeigen sich unterschiedliche Stadtquartiere:

## Die Altstadt

Die **historische Altstadt** von Ansbach verfügt über eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur mit einem historischen Ambiente und hohem Denkmalbesatz. Die dicht bebauten Quartiere beidseits der Hauptachse Martin-Luther-Platz und Johann-Sebastian-Bach-Platz sind fast vollständig geschlossen und werden durch die Promenade, die Rezataue, die Residenz und dem Stadtgraben begrenzt.

Das Stadtbild der Altstadt wird durch das Nebeneinander von spätmittelalterlichen Fachwerkbauten und barocken Putz- und Sandsteinfassaden geprägt. Neben der historischen Altstadt mit Stadtmauer, „Herrieder Tor“, den Kirchen St. Gumbertus und St. Johannis, dem historischen Rathaus und der angrenzenden Residenz finden sich flächendeckend in der gesamten Altstadt historische Bürger- und Geschäftshäuser, aber auch moderne mehrgeschossige Gebäude (vorwiegend in den Innenbereichen und rückwärtigen Lagen). Bei vielen Gebäuden finden sich verschiedenartige Handels- und Geschäftsstrukturen – vom kleinen Laden oder Café im Erdgeschoss bis hin zu großflächigen Geschäften über mehrere Geschosse, sowie Dienstleistungsbetriebe aller Art. Diese prägen in Verbindung mit der Wohnnutzung - vornehmlich in den Obergeschossen - die Nutzungsvielfalt des Gebietes. Die unterschiedlichen Nutzungsstrukturen machen Baukörper erforderlich, an die unterschiedlichste gestalterische Anforderungen gestellt werden.



Zentraler Bereich der historischen Altstadt



Fußgängerzone und angrenzende Bereiche als wesentlicher Bereich der Geschäftszone in der Altstadt

Neben der vielfältigen Nutzungsanforderungen an die Gebäude spielt gerade im historischen Stadtkern die Berücksichtigung der historischen Baustrukturen eine wichtige Rolle. Das Konfliktpotential „zeitgemäße Nutzung“ ↔ „historische Substanz“ erfordert eine gegenseitige Rücksichtnahme. Der hohe Geschäftsbesatz und viele gelungene Beispiele von auf die historische Substanz angepasste Laden- und Schaufensterbereiche sind hier positiv zu werten. Die insgesamt hohe Qualität der Baustrukturen hat zur Folge, dass bereits unpassende „kleinere“ Baudetails als störende Strukturen für das Stadtbild zu werten sind.

Wichtig für die Altstadt selbst sind insbesondere die Altstadtzugänge und ergänzende Strukturen wie die Parkplatzbereiche und Grünstrukturen im Rezatgrund. Als direktes Vorfeld und jeweiliges Entrée ist die Gestaltung dieser Bereiche wesentlich für das Stadtbild.

Auf dem Planblatt Karte 02 „Stadtbild“ finden sich Kurzbewertungen zu den wichtigsten Bereichen, die im Folgenden übernommen wurden:



**Westabschnitt Martin Luther Platz**

Nordseitige, geschwungene Gebäudeanordnung definiert den Straßen-/Platzraum, südseitig "Grüne Raumkante" durch Parkanlage und Bäume, im weiteren Verlauf beidseitig geschlossene Straßenrandbebauung die Richtung "Hauptplatz" führt;  
hochwertig gestalteter Eingangsbereich zum Altstadt kern, trotz Zufahrtsfunktion attraktiver Straßenraum mit Aufenthaltsqualität



**Martin Luther Platz**

größter Platzraum im historischen Altstadt kern mit Kirche St. Johannes im Westen und nach Osten klar begrenzt durch das dreigeschossige Stadthaus; klare Definition des Platzraumes durch geschlossene Straßenrandbebauung mit meist dreigeschossigen Bürgerhäusern, Stadtwage in der Nordzeile und Rathaus als Ostabschluss der Südzeile zeigen die Bedeutung als historischer Markt/Stadtplatz;  
Straßenraum als Fußgängerzone mit Aufenthaltsqualität und Marktfunktion



**Stadtquartier Schaitberger- und Luisenstraße**

Kleinteiliges Altstadtquartier mit verwinkelten Straßenzügen, Aufweitungen und Engstellen, hoher Denkmalbesatz, aber bereits starke Veränderungen der Baustruktur durch moderne Gebäudekomplexe;  
attraktive kleine Platzbereiche im Bereich Einmündung Martin Luther Platz 38/42 und Platzraum im Einmündungsbereich Luisenstraße



**Stadtquartier zwischen Schaitbergerstraße und Pfarrstraße**

altstadttypisches Stadtquartier geprägt durch Kirche und Museumsbau; Kaspar Hauser Platz mit angrenzender Bebauung als wichtiges Ensemble mit hohem Denkmalwert;  
über Pfarrstraße wichtige Zugangsfunktion Richtung Rezatgrund und Brücken-Center; im Bereich der Pfarrstraße Richtung Norden einige nicht identitätsstiftende Gebäude und historische Gebäude mit gestalterischen Mängeln => Beeinträchtigung des gesamten Straßenabschnittes



**Bebauung Bütenstraße und Rosenstraße westseitig**

Altstadtquartier mit hohem Gestaltwert und Denkmalbesatz, nur vereinzelt neue Strukturen und wenige gestalterische Mängel;  
Straßenraum mit beidseitigem Gehweg und Fahrspur; Gehwegbereiche in Abschnitten sehr beengt; Straßenraumgestaltung entspricht nicht den hochwertigen Baustrukturen und der überwiegenden Randnutzung Wohnen



**Quartier zwischen Rosen- und Uzstraße**

Altstadtquartier mit hohem Gestaltwert und Denkmalbesatz, jedoch bereits starken Veränderungen in der Baustruktur insbesondere in den Blockinnenbereichen und im Bereich der Rosenstraße (ostseitig) => zunehmend Baustrukturen ohne regionaltypischen/ altstadttypischen Bezug



**Johann Sebastian Bach Platz**

Historischer Platzraum mit Kirche St. Gumbertus im historischen Altstadt kern, im Westen abgeschlossen durch das Stadthaus, nach Osten Richtung Residenz als Straßenraum endend, "Fortsetzung" des Platzraumes Martin-Luther-Platz nach Osten; langgestreckter Platzraum, nach Osten hin statt Bürgerhäuser zunehmend palaisartige Gebäude (Seckendorff Palais, Stiftshof, Stiftsdekanat, markgräfliches Gästehaus) aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Residenz; klare Definition des Platzraumes durch geschlossene Straßenrandbebauung mit meist dreigeschossigen stattlichen Gebäuden; Straßenraum als Fußgängerzone mit grünem Platzbereich im Vorfeld der Kirche, insgesamt hohe Aufenthaltsqualität



**Stadtquartier zwischen Pfarrstraße/ Montgelasplatz und Reitbahn**

gestalterisch hochwertiges Stadtquartier in Fortführung der Bereiche Residenz und Reitbahn; Quartier mit hohem Denkmalwert und starkem Identifikationswert; gesamtes Quartier mit historisch und gestalterisch hochwertiger Bausubstanz, nur an wenigen Gebäuden gestalterische Mängel feststellbar; Abfolge von attraktiven Straßen- und Platzräumen mit hoher Aufenthaltsqualität



**Östlicher Abschnitt Johann Sebastian Bach Platz mit Karl Burkhardt Platz**

Platzraum im Osten begrenzt durch das Schlosstor, im Norden durch Residenzbauten, markgräfliches Gästehaus und stattliche Bürgerhäuser an der West-/ Südseite des Platzes; klar definierter Platzraum, wichtige Zugangsfunktion vom Schloßplatz und der Promenade zum Altstadt kern; hochwertige Gestaltung, Platzraum mit Aufenthaltsqualität



**Reitbahn**

Platzbereich als Teil der Residenzanlage, begrenzt durch den Marstall im Norden, dem Residenzschloss im Osten, im Süden und Westen Bebauungsstrukturen im Übergangsbereich Stadt/ Stadtbefestigung und Stiftsgebäude ("Rückseiten"); klar definierter Platzraum, vorrangige Nutzung durch den ruhenden Verkehr, zudem wichtige fußläufige Verbindungsfunktion (nördlicher Altstadtbereich über Residenz Richtung Osten/ Richtung Bahnhof; der angrenzenden Bebauung und Nutzung als Parkraum entsprechend adäquate Gestaltung



**Promenade Nordseite**

Traufständige Gebäudezeile des 18. Jhs. mit großen vorgelagerten Freiflächen und historischen Einfriedungen, stark stadtbildprägened Frei-/ Grünbereiche und Einfriedungen, jedoch tw. unbefriedigende Gestaltung; Alexander-Tor mit Pfeilern und Wachhäusern als gestalterisch hochwertiger Altstadtzugang; im östlichen Abschnitt der Gebäudezeile großer Abschnitt aus jüngeren Gebäuden, hier entsprechend auch Auflösung der ehemaligen Gartenstrukturen durch versiegelte Vorflächen und Parkplatznutzung



**Promenade Südseite mit Karlstraße und Karlsplatz**

Repräsentative Blockrand bzw. Straßenrandbebauung entlang der Promenade und entlang der nach Süden abzweigenden Karlstraße bis zum Karlsplatz, hoher Gestalt- und Denkmalwert; in den Blockinnenbereichen und je weiter Richtung Bahnhof, desto stärker verändern sich die Strukturen; die historischen Gebäudetypen werden durch jüngere Bebauung abgelöst. In den Blockinnenbereichen zudem ein hoher Besatz an Stellflächen für den ruhenden Verkehr - teilweise komplett versiegelt und ungeordnet



**Neustadt**

geradliniger Straßenzug im Südbereich des Altstadt-kerns, geschlossene Straßenrandbebauung und Prägung durch hohem Besatz an Läden und Gastronomie "Einkaufsstraße", Platzaufweitung mit neu gestalteter bespielbarer Brunnenanlage ; derzeit gerade in Umgestaltung/ westl. Abschnitt noch in Bau; insgesamt sehr hochwertige Neugestaltung des Straßenraums



**Altstadtquartier zwischen Uzstraße, Neustadt und J.S. Bach Platz**

Quartier erschlossen durch verwinkeltes Gassen-system mit weitgehend geschlossener Randbebauung entlang der Gassen und Prägung durch Wohnen; in den einzelnen Blockinnenbereichen z.T. ungeordnete Überbauung mit Nebengebäuden; insgesamt hochwertiges Altstadtquartier mit hohem Denkmalbesatz und stadtbildprägender Bebauung; Gassen von Neustadt her kommend teilweise bereits neu gestaltet



**Quartier zwischen Platen-, Uz- und Schalkhäuser Straße**

Altstadtquartier mit hohem Gestaltwert und Denkmalbesatz, nur vereinzelt neue Strukturen und wenige gestalterische Mängel; kleine geschwungene und verwinkelte Gassen prägend das Quartier; Bauliche Besonderheiten: Jüdische Baukultur im Bereich Rosenbadstraße (Synagoge); Neubau/ Kontrastarchitektur im Zugangsbereich gegenüber dem "Dicken Turm"/ Gymnasium Carolinum



**Vorplatz Herrieder Tor**

repräsentativer Platzraum mit hochwertiger, den Vorplatz flankierender Baustruktur als Zugangsbereich zur Altstadt und nach Süden gerichtet als Auftakt des Straßenraumes Maximilianstraße; Herrieder Torturm als weit sichtbarer Identifikations- und Orientierungspunkt.



**Jahnstraße und Parkanlage "Stadtgraben"**

attraktiver Wohnstandort aufgrund der angrenzenden Grünanlage; altstadtprägende Grünstruktur mit positiver Wirkung auf das Stadtbild (Umbau während der Bestandsaufnahme)



**Platzbereich Gymnasium/ Zugang Reuterstraße**

gestalteter Platzbereich als Altstadtzugang geprägt durch das Gymnasium mit dem "Dicken Turm" und Baudenkmal Schalkhäuser Straße 8 als wichtige raumbildendes Eckgebäude



**Zugangsbereiche zur Altstadt**

Zugang von der Pfarrstraße aus Richtung Brücken-Center und die Gartenanlage Zumach-Platz: hochwertig gestaltete Platzbereiche, mit hoher Aufenthaltsqualität

Zugang Schaitberger Straße geprägt durch private Stellplätze, insgesamt gestalterisch negativ (Foto oben)

Zugang Montgelasplatz  
Platzbereich mit Skulptur und Sitzgelegenheit entlang des Weges als Ansatzpunkte positiv zu werten, jedoch gestalterisch noch Aufwertungspotential (Foto oben)



**Grünbereich Zugang Altstadt Schaitberger Straße**

wichtiger Zugang zur Altstadt, stadtrandprägende Grünstruktur, jedoch geringe Aufenthaltsqualität



**Parkplätze Mitte und Ost mit Umfeld**

Parkplatzbereiche eingefasst durch Grünstrukturen => insgesamt positive Wirkung auf das Stadtbild;

Im Vergleich zu der Parkplatzfläche West ("Parken unter Bäumen") zeigt sich hier die Durchgrünung weniger konsequent (z.T. fehlende Baumstandorte zwischen den Parkreihen); wichtige Fußwegverbindung am Stadtrand entlang der Parkbereiche; Parkflächen und Infrastruktur "in die Jahre gekommen", z.T. erhebliche bauliche Mängel insbesondere im Gehwegbereich

**Rezat**

Die Rezat bildet den nördlichen Abschluss der historischen Altstadtbereiche, ist jedoch im Stadtbild kaum wahrnehmbar oder erlebbar: im weiteren Verlauf nach Osten wird der natürliche Ufersaum durch eine kanalisierte Führung ersetzt.



**Parkplatz nördlich des Schlosses**

stadtbildprägende Grünstruktur am Beginn der Promenade mit Kriegerdenkmal; die Fläche wirkt isoliert und funktionslos; die Grünfläche wird an der Süd- und Ostseite von Senkrechtparkplätzen umgeben; trotz gestalterisch hochwertigem Natursteinpflaster, gestalterisch unbefriedigende Fläche, die ausschließlich auf verkehrliche Belange ausgerichtet ist; Fahrbahn und Gehweg zeigen zudem bauliche Mängel => die Gestaltung wird nicht dem städtebaulichen Umfeld des Schlosses gerecht

### Westliche Stadterweiterung Obere Vorstadt

Westlich an die Altstadt angrenzend liegt die Obere Vorstadt. Das Quartier zeigt mit seiner Mischung altstadttypischer Gebäudestrukturen des 18. und 19. Jahrhunderts entlang Würzburger Straße und Kronacherstraße und den jüngeren Baustrukturen vorwiegend aus den 20er Jahren bis heute die typischen Merkmale einer Vorstadt. Vorwiegend mehrgeschossige Gebäude, teilweise mit der noch altstadttypischen vertikalen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe entlang der Hauptachsen, werden in den Randbereichen von kleineren Strukturen mit Siedlungshäusern und jüngerer Einzelhausbebauung abgelöst. Wohnbebauung, Seniorenwohnen, Studentenwohnen, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, und öffentliche Verwaltungsgebäude tragen - gerade entlang der bereits genannten Hauptachsen - zu einem lebendigen Stadtquartier bei. Mit dem angrenzenden Rezatparkplatz und dem Parkhaus Am Mühlbach erfüllt das Quartier zudem eine wichtige Zubringerfunktion für die Altstadt. Von den Parkmöglichkeiten gelangt man über Martin-Luther-Platz oder Platenstraße direkt in die historische Altstadt.



Historische Wohnbebauung in der Jahnstraße und Würzburger-Schmiedstraße



Wohnbebauung in der Humboldtstraße und Kronacherstraße

Auf dem Planblatt Karte 02 „Stadtbild“ finden sich Kurzbewertungen zu den wichtigsten Bereichen, die im Folgenden übernommen wurden:



**Rezatparkplatz West**

wichtige stadtrandprägende Grünstrukturen, Parken "im Grünen", => insgesamt positive Wirkung auf das Stadtbild; wichtige Fußwegverbindung am Stadtrand entlang der Parkbereiche; Parkflächen und Infrastruktur Gestaltungskonzept gut, z.T. bauliche Schäden und "in die Jahre gekommen"



**Vorbereich Parkplatz Rezatgrund / Zugang Altstadt**

wichtiger Zugang zur Altstadt, gestalterisch unbefriedigende, ungeordnete Baustrukturen und Flächen



**Hospitalstraße**

Wichte Blickachsen auf giebelständige Gebäudegruppe (Fachwerkhäuser) und das ehem. markgräfliche Hospital

Straßenraum vorwiegend auf die Belange des fließenden Verkehrs ausgerichtet, Straßen ohne Aufenthaltsqualität, kleiner Platzraum mit geringer Aufenthaltsqualität

nordseitig prägende Grünstrukturen entlang der fränkischen Rezat



**Kasernendamm / Zufahrt Würzburger Straße**

Stadteingang über Talgrund mit wichtiger Raumkante durch Haus Kasernendamm 2 und wichtiger Blickachse auf das stattliche traufständige Baudenkmal Würzburger Str. 41

gestalterisch unbefriedigende Situation im Stadteingangsbereich (Anwesen 44) durch untypische Elemente (Gebäude + Freifläche)



**Schmiedstraße**

Geprägt durch Gebäuderückseiten, teilweise stark veränderte Baustrukturen durch Nutzungsanpassung (Erschließung + Parken); westlicher Straßenabschnitt: z.T. unstrukturiert und gestalterisch negativ; mittlerer und östl. Abschnitt: geordnete, z.T. hochwertig gestaltete Freiflächen (Grün + Parken)



**Würzburger Straße**

Straßen- und Platzraum vorwiegend auf die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs ausgerichtet mit breitem Fußgängerbereich, Grünstrukturen nur im Platzbereich, ansonsten Funktion als Zubringerstraße im Vordergrund

Anwesen 31 als stark standortprägendes und raumbildendes Gebäude gestalterisch unbefriedigend



**Bereiche Am Mühlbach mit Schulgebäude Ecke Kronacher und Schalkhäuser Straße**

Parken und Bildungseinrichtungen als wichtige Ergänzungsfunktionen für die Altstadt,

Straßenräume v. a. an den Anforderungen des fließenden Verkehrs ausgerichtet, hinsichtlich Zugangsbereich zur Altstadt gestalterisch unbefriedigend



**Humboldtstraße**

Straßenraum ausschließlich an verkehrlicher Nutzung ausgerichtet, unattraktives Wohnumfeld, keine Aufenthaltsqualität

### Südliche Stadterweiterung Herrieder Vorstadt

Analog zur Stadterweiterung im Westen entwickelte sich südlich des Herrieder Tors die Stadt weiter entlang der historischen Ortsverbindungen. Im Untersuchungsgebiet liegt nur ein Teilbereich der Herrieder Vorstadt. Es handelt sich dabei um den Baublock zwischen Endress-Maximilian- und Kanalstraße, der nach Südosten durch die Bahntrasse begrenzt wird. Das Quartier zeigt im Norden v.a. entlang der Endress- und Maximilianstraße noch typische Altstadtbebauung des 18. und 19. Jahrhunderts, die jedoch in den südöstlichen Bereichen bereits durch viele jüngere Baustrukturen abgelöst wird. Damit weichen die eher kleinteiligen historischen Strukturen immer mehr größeren Baustrukturen. Die Gemengelage mit historischen Wohn-, Geschäfts- und Gastronomiegebäuden, Gewerbebetrieben aus den 60er und 70er Jahren bis zu neuen Geschäfts- und Bürokomplexen, mit Zufahrtsfunktion zum Stadtzentrum und Belastungen durch die Bahn zeigt hohes Konfliktpotential. Das Quartier verliert zusehends die historischen Strukturen und Zusammenhänge.



Bebauung an der Endressstraße (Bildreihe oben) und Mischung Gewerbe-, Büro- und Geschäfts- und Wohnhäuser



Auf dem Planblatt Karte 02 „Stadtbild“ finden sich Kurzbewertungen zu den wichtigsten Bereichen, die hier übernommen wurden:



**Nürnberger Straße**

Im westlichen Abschnitt südseitige geschlossene Straßenrandbebauung mit hochwertiger historischer Bebauung => hoher Gestalt- und Denkmalwert; rückseitig neuere Baustrukturen und ungeordnete/ unstrukturierte Bereiche; im östlichen Abschnitt zunehmend jüngere Baustruktur, nur noch vereinzelt Baudenkmäler und historische Bebauung; Baustoffhandel als "Fremdkörper" im Quartier => gestalterisch uneinheitliches Quartier; Straßenraum Nürnberger Straße mit Ausnahme des Abzweigs im Nordosten bereits neu gestaltet;



**Hofwiese**

"Hofwiese" mit Parkplatz- und Festplatznutzung, gestalterisch und funktional unbefriedigend, fehlende/ gestörte Raumkante => Gesamtsituation wird der wichtigen Lage im Stadtgebiet gegenüber der Residenz nicht gerecht

### Quartier Neue Auslage mit Bahnhofsbereich

Südöstlich an die Altstadt, durch die Promenade begrenzt, schließt das Quartier beidseits der Karolinenstraße an die Altstadt an. Die hier klare Raumstruktur mit der planmäßigen Siedlungserweiterung nach Süden steht einerseits in starkem Kontrast zur Altstadt, nimmt aber andererseits die Baustrukturen am Rand der Altstadt (Residenz und Verwaltungsbauten) wieder auf. Entsprechend wird dieses Areal von repräsentativen historische Verwaltungs- und Schulgebäuden geprägt. Weiter im südlichen Bereich zeigen sich vorwiegend jüngere Baustrukturen mit Bildungseinrichtungen und Bürogebäuden sowie dem Bahnhof. Nach Süden wird der Bereich durch den Bahnhof und die Gleisanlagen begrenzt.



Verwaltungsgebäude an der Promenade und Bischof-Meiser-Straße



**Bahnhof mit Umfeld**

Starke Nutzungsanforderungen durch den ruhenden und fließenden Verkehr zeigen sich in diesem Quartier als potentieller Nutzungskonflikt Verkehr ⇔ Historische Strukturen. Die verkehrlichen Anforderung und Ausformungen des Straßenraumes wie beispielsweise die Bischof-Meiser-Straße stehen im Vordergrund und lassen historische Situationen wie den Zugangsbereich zum Hofgarten kaum erkennen.

Die Bereiche Schloßplatz, Busparkplatz/ „Inselwiese“ und damit das gesamte Umfeld Orangerie und Hofgarten zeigen die gleiche Problematik und werden in der Gesamtgestaltung der Freiflächen den historischen Baustrukturen nicht gerecht.

Erhebliche Zerstörungen im 2. Weltkrieg haben in diesem Bereich zu starken Veränderungen in der Baustruktur geführt. Aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeiten der Baustrukturen zeigen sich in diesem Bereich entsprechend starke Kontraste. In einzelnen Bereichen muss an dieser Stelle von einer geringen Rücksichtnahme auf historische Bausubstanz gesprochen werden, die dem insgesamt hochwertigen Stadtgefüge nicht gerecht wird.



Auf dem Planblatt Karte 02 „Stadtbild“ finden sich Kurzbewertungen zu den wichtigsten Bereichen, die im Folgenden übernommen wurden:



**Vorfeld Orangerie / Umfeld Hofgarten  
"Inselwiese"**

ungegliederter, komplett versiegelter Busstellplatz und umlaufende Gehwege in baulich und gestalterisch schlechtem Zustand; auch der direkte Zugangsbereich zur Orangerie zeigt sich zwar als kleiner "Platzraum", der jedoch keine Aufenthaltsqualität besitzt  
=> beide Bereiche - das gesamte Umfeld - werden der Bedeutung des historischen Umfeldes nicht gerecht



**Bischof-Meiser-Straße**

im nördlichen Abschnitt beidseitig geschlossene Straßenrandbebauung mit hohem Gestalt- und Denkmalwert; im südlichen Abschnitt Zugangsbereich Hofgarten flankiert von stadtbildprägenden Gebäuden, im weiteren Verlauf nach Süden Auflösung der historischen Strukturen und Dominanz jüngerer Gebäude; im Bereich Gebäude 19 und 21 unpassende neue Architektur in direktem Anschluss an Baudenkmal; stark verkehrsdominierter, enger Straßenraum mit wichtiger Zubringerfunktion (Gehweg Bahnhof-Altstadt) gestalterisch v.a. auf die Belange des fließenden Verkehrs ausgerichtet;



**Bahnhofplatz**

das langgestreckte Bahnhofsgebäude und die umgebenden großen Baukörper zeigen sich als typisches Bahnhofsquartier, stark geprägt durch verkehrliche Nutzungen wie Bushaltestellen, Fahr- und Parkbereichen und durch eine Nutzungsmischung; identitätsstiftende Bebauung findet sich hier nur vereinzelt, positiv für das Stadtbild sind die Grünstrukturen entlang der Bushaltestellen, im östlichen Bereich des Platzes und die Baumreihe an der Nordseite des Platzes; => insgesamt weitgehend gestaltete Bereiche



**Schloßplatz mit Theater**

gestalteter Platz- und Straßenraum gegenüber der Residenz; Durch fehlende Bäume im südlichen Teil besteht hier keine vertikale Struktur und nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Der Platz geht in der Verkehrsfläche unter.



**Quartier Karolinenstraße bis Bahnhofplatz**

Im Norden finden sich das historische Karolinen Schulhaus und die Turnhalle (Baudenkmäler), diese Strukturen der Bildungseinrichtungen ziehen sich von hier aus weiter nach Süden bis zum Bahnhofplatz und prägen als große funktionale Baukörper das Quartier; Richtung Karlsplatz kleinteiligere historische Straßenrandbebauung; stark veränderte Baustrukturen aufgrund erheblicher Schäden durch den 2. Weltkrieg; der Straßenraum Karolinenstraße zeigt sich in erster Linie ausgerichtet an den Anforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs; gestalterische und funktionale Mängel - gerade auch hinsichtlich der starken Fußgängerströme (Schulweg)



**Entlang Turnitzstraße und Bahnhofplatz /  
"Rückseite" / Bereiche Bahngelände**

in den rückwärtigen Bereichen der Bebauungsstrukturen entlang Bahnhofplatz und Turnitzstraße zeigen sich vorwiegend untergeordnete Nutzungen, unstrukturierte Bereiche und Lagerflächen; der Parkplatz Turnitzstraße befindet sich in einem baulich und gestalterischen schlechten Zustand (Randbereiche/ Zugangsbereiche mit negativer Wirkung auf den öffentlichen Raum)

### Quartier Hofwiese

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes zeigt sich mit dem Quartier Hofwiese mit dem Straßenzug Nürnberger Straße im Norden und der Residenzstraße als südliche Abgrenzung ein weiteres Quartier mit einer städtebaulichen Gemengelage.

Die Nürnberger Straße zeigt sich als typische Altstadterweiterung mit historischer Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts im Nordosten und einer nach Osten hin immer stärkeren Durchmischung mit jüngeren Gebäudestrukturen. Die Altstadthäuser werden dabei abgelöst durch große Geschäft- und Verwaltungsgebäude und kleine Einzelhaus- bzw. Reihenhausbebauung. Während sich im Norden entlang der Nürnberger Straße – insbesondere im östlichen Abschnitt - noch klare Baustrukturen mit weitgehend geschlossener Straßenrandbebauung zeigt, zerfällt das Gebiet im südlichen Bereich komplett. Das Quartier wird dominiert durch die ungestaltete und weitgehend versiegelte Parkplatzfläche, die an wenigen Tagen im Jahr als Festplatz genutzt wird. Dieser Bereich wird flankiert durch Gewerbebauten, Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, einen Saalbau (Kongresszentrum) und einige wenige Wohngebäude. Im Südwesten zeigt sich zudem eine gewerbliche Nutzung (Baustoffhandel), die gestalterisch- und funktional nicht zu den direkt angrenzenden Strukturen passt und als Konfliktsituation zu werten ist. Im Südosten zeigen sich ungeordnete Strukturen, die durch die rückwärtigen Anbauten und Zugangsbereiche der Wohn- und Geschäftshäuser der Nürnberger Straße entstehen. Eine städtebauliche Struktur, räumlich oder gestalterische Geschlossenheit sind hier nicht gegeben. Die fehlende Raumkante gegenüber der historischen Orangerie wird der Lage des Quartiers innerhalb der Stadt in keiner Weise gerecht. Die derzeitige Gestaltung des Parkplatzes und die damit verbundene Zugangsfunktion für die Besucher der Stadt kann nur negativ gewertet werden.



Bebauung entlang der Nürnberger Straße und Baustoffhandel



„Rückseite“ Nürnberger Straße und Randbebauung Hofwiese



Parkplatz Hofwiese

Auf dem Planblatt Karte 02 „Stadtbild“ finden sich Kurzbewertungen zu den wichtigsten Bereichen, die im Folgenden übernommen wurden:



**Nürnberger Straße**

Im westlichen Abschnitt südseitige geschlossene Straßenrandbebauung mit hochwertiger historischer Bebauung => hoher Gestalt- und Denkmalwert; rückseitig neuere Baustrukturen und ungeordnete/ unstrukturierte Bereiche; im östlichen Abschnitt zunehmend jüngere Baustruktur, nur noch vereinzelt Baudenkmäler und historische Bebauung; Baustoffhandel als "Fremdkörper" im Quartier => gestalterisch uneinheitliches Quartier; Straßenraum Nürnberger Straße mit Ausnahme des Abzweigs im Nordosten bereits neu gestaltet;



**Hofwiese**

"Hofwiese" mit Parkplatz- und Festplatznutzung, gestalterisch und funktional unbefriedigend, fehlende/ gestörte Raumkante => Gesamtsituation wird der wichtigen Lage im Stadtgebiet gegenüber der Residenz nicht gerecht

### 3.1.7 Dachlandschaft

Dachflächen Altstadt Ansbach<sup>51</sup>



Ein Blick auf das Luftbild mit der gesamten Altstadt zeigt deutlich die für den Altstadtkern typische Dachlandschaft mit Satteldächern, Giebel- und Traufständigkeit in gleichen Maßen und naturroten bis rotbraunen Tonziegeln. Die Dachlandschaft ergibt sich aus Gebäudestellung, Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten und Höhenentwicklung der Gebäude sowie dem Zustand der Dächer.

Vorherrschende Dachform im Untersuchungsgebiet ist eindeutig das für den fränkischen Raum typische Satteldach mit Dachneigungen von ca. 45-55° und vorwiegend bei stark repräsentativen Gebäuden zeigen sich auch Walmdachformen sowie Kombinationen der beiden Grundtypen und Mansarddächer.

Bei jüngeren Bürogebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden dominieren das Flachdach oder sehr flach geneigte Pultdächer. Diese finden sich häufig in den an die Altstadt angrenzende Bereiche des Untersuchungsgebietes. Auch sichtbare gestalterisch unbefriedigende Dacheindeckungen mit Materialien wie Blech, Beton, Eternit und in Form von Welldächern finden sich im Untersuchungsgebiet nur in geringer Zahl und dann fast ausschließlich an Nebengebäuden in den Randlagen des Untersuchungsgebietes oder in Blockinnenbereichen sowie an Sonderbauten wie beispielsweise das Parkgebäude Am Mühlbach.

<sup>51</sup> BayernAtlas, 07.2022

Dachflächen angrenzende Bereiche<sup>52</sup>



<sup>52</sup> BayernAtlas, 07.2022

## 3.2 Bausubstanz

### 3.2.1 Gestaltung der Baukörper<sup>53</sup>

So unterschiedlich wie sich die einzelnen Stadtquartiere darstellen genauso unterschiedlich zeigt sich die Bausubstanz. Von kleinen und schlichten Altstadt Häusern, reich dekorierten Fachwerkhäusern bis hin zu repräsentativen aufwändig dekorierten Putzbauten zeigt sich ein sehr vielfältiges Stadtbild. Die unterschiedlichen Gebäudetypen unterschiedlicher Bauzeit, mit ihren für die jeweilige Stilepoche typischen Dekorelementen, geben den einzelnen Quartieren ihr individuelles Erscheinungsbild.



Gebäude im historischen Altstadt kern – Historische Wohn-Geschäftshäuser



Beispiele für Repräsentationsgebäude in der Altstadt – Stiftshöfe, Rathaus, ehem. markgräfl. Kanzlei

Einzelne Sandsteingebäude und Sandsteinelemente setzen ebenso wie Fachwerkgebäude oder einzelne Fachwerkelemente Akzente zwischen den vorherrschenden und das Stadtbild klar dominierenden Putzfassaden. Aber auch bei den Putzfassaden finden sich von schlichten ruhigen Fassaden bis hin zu Gebäuden mit aufwändigen Lisenen und Putzgliederungen die unterschiedlichsten Ausformungen.



Fassadendetails - Fachwerk, Sandstein, Putzgliederungen und Fensterfaschen

<sup>53</sup> Vgl. dazu Kapitel Baudenkmäler, Stadtquartiere und Dachlandschaft.

Der bereits aufgezeigte hohe Denkmalbesatz spiegelt sich in der hochwertigen Gestaltung der Baukörper. Im Untersuchungsgebiet sind verputzte Fassaden (feinkörnige Glattputze) vorherrschend und erfreulicherweise finden sich kaum „moderne“ Strukturputze und Fassadenverkleidungen oder unpassende, d.h. zu grelle oder leuchtende Fassadenfarben.

Gerade aufgrund der hohen Gestaltqualität fallen aber auch gestalterisch unpassende Gebäude oder unpassende Baudetails besonders ins Auge. Ungeteilte Fenster, unpassende Schaufensterzonen oder untypische Fassadenverkleidungen wie geflieste Sockelbereiche sind hierbei zu nennen.



Unpassende Elemente im Stadtbild – insbesondere Fliesen, Verkleidungen und stark glänzende Materialien

Außerhalb des Altstadt-kerns nehmen jüngere Baustrukturen zu und der Gegensatz zwischen historischer und neuzeitlicher Bebauung wird offensichtlich. Viele der jüngeren Gebäude sind weitgehend unauffällig, fügen sich ins Gesamtgefüge, sind aber teilweise auch wenig identitätsstiftend. In Einzelfällen gehen die Meinungen auseinander, ob es sich um störende Kontrastarchitektur oder interessante neue Akzente handelt, aber bei einigen Gebäuden ist auch eine geringe Rücksichtnahme auf die historischen und stadtbildprägende Bausubstanz eindeutig festzustellen.



Jüngere Baustrukturen im historischen Gefüge



Beispiele für mangelnde Rücksichtnahme auf historische Strukturen und untypische Fassadengestaltung

Besonders wichtig für ein intaktes Stadtbild und v.a. für die „Besonderheit“ eines Stadtbildes sind die vielen kleinen historischen Baudetails. Hierzu zählen baugeschichtliche Gebäudedetails wie z.B. Gesimse, Pilaster, Voluten, aber auch Türen, Fensterrahmen und Fensterläden. Sie zeugen heute noch von den früheren Anforderungen an Gebäudedetails (z.B. Licht- und Wetterschutz) und zeigen zudem auch einfach die liebevollen und aufwändigen handwerklichen Ausführungen dieser nützlichen Elemente.

Die ständige Nutzung, Modernisierung und moderne Ansprüche an Wohn- und besonders an Geschäftsräume tragen häufig zum Verlust historischer Gestaltungselemente bei. Dies zeigt sich insbesondere in den Erdgeschoßbereichen mit ihren Ladenzonen. In Ansbach finden sich jedoch viele Beispiele, die gerade in diesen Bereichen eine hohe Gestaltungsqualität mit Rücksichtnahme auf die jeweiligen Baukörper zeigen.

Besonders betroffen von den angesprochenen Veränderungen sind zudem leicht veränderbare und austauschbare Bauteile: Neue Kunststofffenster mit "praktischen" ungeteilten Glasflächen, Rollos statt Klappläden sowie moderne "sichere" Haustüren aus Metall und Kunststoff und neue Eingangsstufen mit Fliesen oder polierten Platten. Im Untersuchungsgebiet finden sich flächendeckend Gebäude mit untypischen Baudetails oder ortsuntypischen Materialien.

Positiv zu werten ist auch der Umgang mit Werbeanlagen. Hier haben sicher auch die Abstimmungen aufgrund baurechtlicher bzw. denkmalschutzrechtlicher Vorgaben zu einer insgesamt gestalterisch hochwertigen und zurückhaltenden Werbeanlagensituation beigetragen. Besonders positiv sind historische Ausleger mit entsprechenden Werbetafeln oder schlichte auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge.

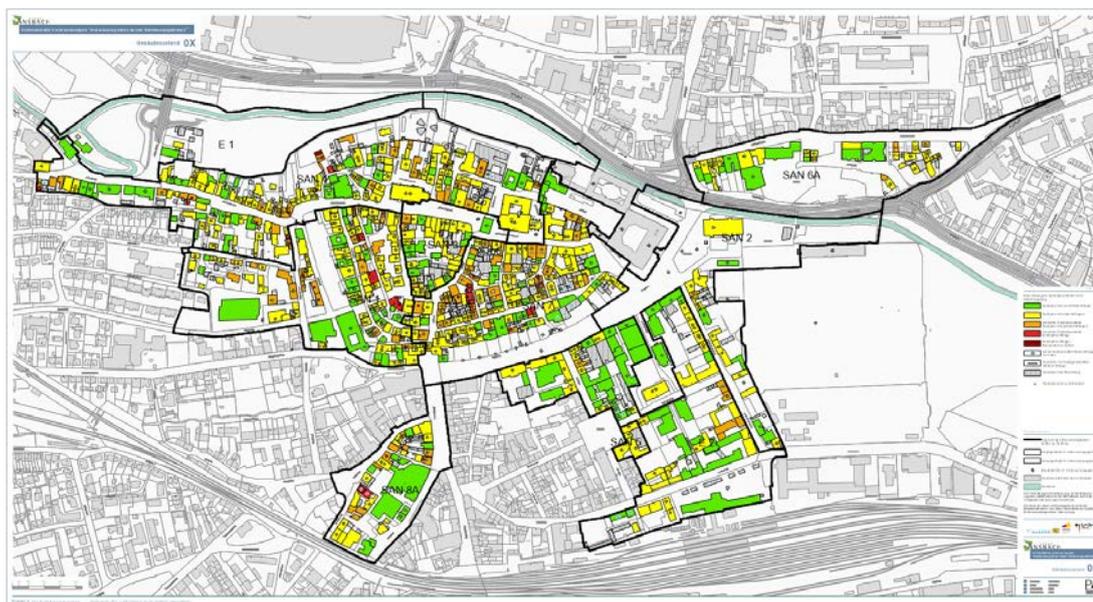


Historischer Pavillon / Promenade



### 3.2.2 Bauzustand

Karte 3: Bauzustand



Einschätzung der Gebäudezustandes nach Außenbegehung

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Gebäude ohne wesentliche Mängel                           |   | Gesamteindruck läßt stärkere Mängel vermuten      |
|  | Gebäude mit leichten Mängeln                              |   | Grund der Vermutung hinsichtlich stärkerer Mängel |
|  | schlechter Gebäudezustand, Gebäude mit deutlichen Mängeln |   | Gebäude ohne Beurteilung                          |
|  | schlechter Gebäudezustand, konstruktive Mängel            |  | Gebäude wird zur Zeit saniert                     |
|  | konstruktive Mängel, Bausubstanz in Gefahr                |   |   |

Die Bewertung des Bauzustandes im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen basiert auf einer Bestandsaufnahme von außen und auf einer generalisierenden Bewertung. Beurteilt wurden dementsprechend ausschließlich einsehbare Dach- und Fassadenbereiche (i.d.R. straßenseitige Hausfassaden).

Zwischen den beiden ersten Gruppen „guter“ und „mittlerer“ Bauzustand sind die Übergänge zum Teil fließend, wobei es in diesen Kategorien ausschließlich Maßnahmen in geringem Umfang betrifft.

Durch die Überformung bzw. Verkleidung einiger Gebäude und der (sichtbaren bzw. teilweise vermuteten) hohen Diskrepanz des Bauzustandes zwischen der einsehbaren straßenseitigen Frontfassade und der nicht einsehbaren Rückseite der Gebäude bestehen im Untersuchungsgebiet viele Anwesen mit scheinbar leichten Mängeln, die aber stärkere bauliche Mängel vermuten lassen. In der weiteren Beurteilung werden diese Gebäude der jeweils schlechteren Kategorie zugeordnet. Auch im Übergang zwischen einem insgesamt schlechten Bauzustand und konstruktiver Mängel wurden mehrere Gebäude gefunden. Eine genauere Differenzierung und Ortseinsicht (z.B. durch Innenbegehung) war im Rahmen dieser Untersuchung nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wurden die Verdachtsmomente (die Vermutung von stärkeren Mängeln als durch die Außenbegehung sichtbar) in den Analysekarten zusätzlich dargestellt.

**Bewertungsgruppen**

**guter Bauzustand** Neubauten und bereits erneuerte/ sanierte Gebäude, deren baulicher Zustand keine Maßnahmen erforderlich macht



Würzburger Straße 28 M.-Luther-Platz 38 Alexanderstraße 10 Kannenstraße 8

**mittlerer Bauzustand** Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in geringem Umfang sind erforderlich; (neue Anstriche, kleine Ausbesserungsarbeiten im Putzbereich, Erneuerung von Fenstern etc.)



Bischof-Meiser-Str.10 Kronacherstr.10 Uzstraße 18 Hospitalstraße 13

**mittlerer Bauzustand aber stärkerer Mängel werden in den nicht einsehbaren Gebäudebereiche vermutet** An der Frontfassade Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in geringem Umfang erforderlich; (neue Anstriche, kleine Ausbesserungsarbeiten im Putzbereich, Erneuerung von Fenstern etc.) Es werden jedoch in den nicht sichtbaren Gebäudebereichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in mittlerem Umfang erwartet.



Bütenstraße 2 M.-Luther-Platz 18 Rosenbadstr. 5 Humboldtstraße 11

**schlechter Bauzustand (deutliche Mängel)** Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in mittlerem Umfang sind sichtbar und umfassendere Erneuerungsarbeiten werden vermutet bzw. umfassende Erneuerungsarbeiten sind erforderlich (Putz- und/ oder Feuchtschäden, Mängel an der Dacheindeckung, Mängel an tragenden Bauteilen etc.)



M.-Luther-Platz 18 Würzburger Str. 39 Bütenstraße 13 Endresstraße 19



Tabelle : Bauzustand (Außenbegehung)

Bauzustand	absolut			in %		
	HG	NG	HG+NG	HG	NG	HG+NG
Gut	134,5	24	158,5	23,6	5,1	15,3
Mittel	162	43	205	28,5	9,1	19,7
Mittel (mit vermuteten stärkeren Mängeln)	131	15	146	23,0	3,2	14,0
Schlecht	80	16	96	14,1	3,4	9,2
Schlecht (Konstruktive Mängel werden vermutet)	25,5	2	27,5	4,5	0,4	2,7
Konstruktive Mängel / Bausubstanz in Gefahr	14	4	18	2,5	0,9	1,7
Gebäude nicht einsehbar/ vorhanden, von untergeordneter Bedeutung	22	367	389	3,8	77,9	37,4
<b>Gesamt</b>	<b>569</b>	<b>471</b>	<b>1.040</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

	Sanierungsmaßnahmen sind nicht bzw. langfristig notwendig
	Sanierungsmaßnahmen sind mittelfristig notwendig
	Sanierungsmaßnahmen sind kurzfristig bzw. sofort notwendig.

Knapp 24 % aller Hauptgebäude sind in Ordnung und weitere knapp 29 % weisen nur kleinere Mängel auf. Gut 52 % aller Hauptgebäude bedürfen somit keiner bzw. ausschließlich kleinerer Sanierungsmaßnahmen.

An 131 Hauptgebäuden (23 %) waren deutliche Mängel nicht erkennbar. Auf Grund der eingeschränkten Beurteilbarkeit (Frontfassade) und des Gesamteindruckes des Gebäudes können diese hier jedoch nicht ausgeschlossen werden. Gravierende Mängel an Hauptgebäuden, die umfangreicher Sanierungsmaßnahmen bedürfen waren eindeutig an weiteren 120 Gebäuden festzustellen, wobei bei 40 Hauptgebäuden auch konstruktive Mängel vermutet bzw. festgestellt wurden. Insgesamt sind somit ca. 21% aller Hauptgebäude in einem schlechten baulichen Zustand und bei weiteren 23 % können wesentliche Mängel nicht ausgeschlossen werden.

Gut 14% der Nebengebäude weisen keine bzw. nur geringe bauliche Mängel auf und gut 7 % sind in einem schlechten baulichen Zustand. Alle weiteren Nebengebäude 78 % waren nicht einsehbar bzw. beurteilbar. Auf Grund der geringen Anzahl an einsehbaren und beurteilbaren Nebengebäude können hier keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Im Allgemeinen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet im Vergleich zu den Hauptgebäuden der Zustand der Nebengebäuden schlechter ist, was auf

eine untergeordnete Nutzung in den rückwärtigen Lagen oder den Bockinnenbereichen und eine für die Besitzer geringeren Bedeutung dieser Gebäude zurückgeführt werden kann.

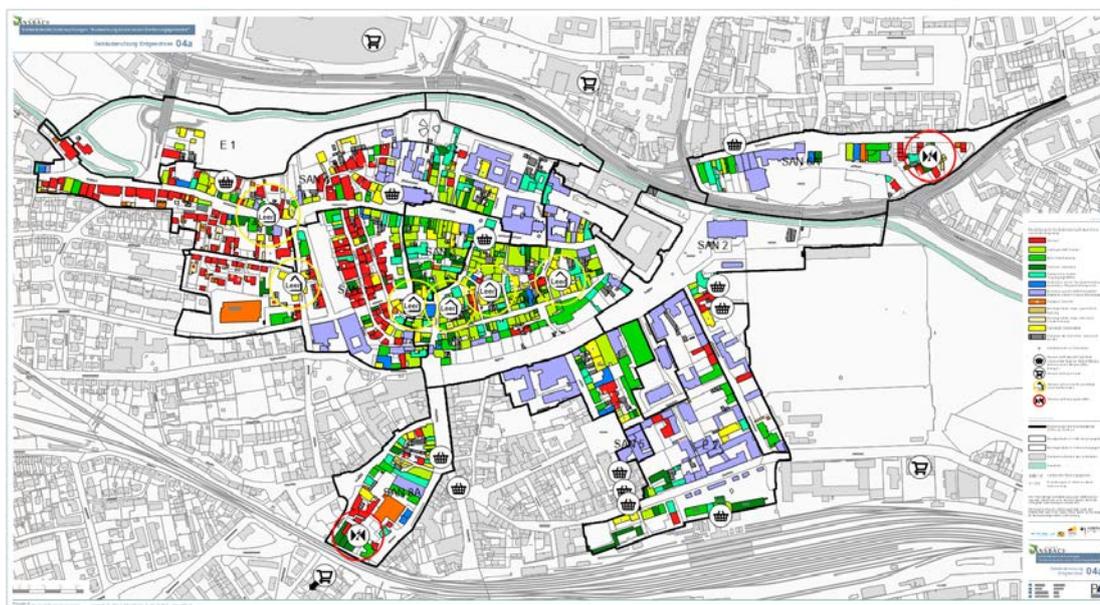
Gebäude mit schlechtem Bauzustand finden sich vollflächig verteilt in allen Bereichen des Untersuchungsgebietes. Eine gewisse Konzentration ist in der südlichen Altstadt zwischen der Achse Martin-Luther-Platz/ Johann-Sebastian-Platz und der Straße Neustadt in den Baublöcken Schwanenstraße – Uzstraße – Neustadt und Schwanenstraße - Uzstraße – Kannenstraße sowie in der Kronenstraße, der Rosenstraße und der Kronacherstraße erkennbar. Auch in den Quartieren westlich und südwestlich der Altstadt (Würzburger Straße und Bereich zwischen Endres-/ Naumann- und Kanalstraße) ist der Anteil von Bausubstanz in schlechtem Zustand ähnlich. Der südöstliche Bereich von der Promenade bis zum Bahnhof sowie das Quartier Hofwiese weisen einen geringeren Anteil von Bausubstanz in schlechtem Zustand auf.

### 3.3 Wirtschaftsstrukturen & Gebäudenutzung

#### 3.3.1 Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Durch die Aufnahme der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserhebung werden Kenntnisse über notwendige oder wünschenswerte Nutzungsänderungen ermittelt. Die Einschätzung der Gebäudenutzung erfolgte ausschließlich durch eine Außenbegehung. Erhebungsunsicherheiten treten auf, sind aber erfahrungsgemäß für die Kernaussagen irrelevant.

Karte 4a Gebäudenutzung Erdgeschoss



Die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht in ihrer Art und Verteilung Mittelstädten mit einer Versorgungsfunktion weit über das eigene Stadtgebiet hinaus. Im Untersuchungsgebiet als Teil der Innenstadt ist ein hoher Geschäftsbesatz vorhanden, wobei sich größere Versorgungsbetriebe (Supermärkte) gut erreichbar angrenzend an die Altstadt befinden und die Ladengeschäfte im Untersuchungsgebiet ergänzen.

Tabelle: Gebäudenutzung (Außenbegehung)

Gebäudenutzung Erdgeschoss (EG)	absolut			in %		
	HG	NG	HG+NG	HG	NG	HG+NG
Wohnen	159	14	173	28,0	3,0	16,6
Ladengeschäfte, Handel	103,5	10,5	114	18,2	2,3	11,0
Büro, Dienstleistung	57	14	71	10,0	3,0	6,8
Gewerbe, Handwerk	41,5	13	54,5	7,3	2,8	5,3
Gastronomie, Hotels, Vergnügungsstätten	61,5	17	78,5	10,8	3,6	7,5
Arztpraxen, sonst. Therapieeinrichtungen, Apotheken, Pflegeeinrichtungen etc.	12,5	0	12,5	2,2	0,0	1,2
Kirchliche, gesellschaftlich-karitative, staatliche und kommunale Einrichtungen	66,5	42	108,5	11,7	8,9	10,4
Garagengebäude, Carports (als Hauptnutzung des Erdgeschosses)	2,5 <sup>54</sup>	40 <sup>55</sup>	42,5	0,4	8,5	4,1
Nebengebäude, Lager (gewerbliche Nutzung)	0	13	13	0	2,8	1,3
Nebengebäude, Lager, Schuppen (private Nutzung)	1	34	35	0,2	7,2	3,4
Leerstand, Teilleerstand	51 <sup>56</sup>	19,5	70,5	9,0	4,1	6,8
Gebäude, die nicht näher untersucht wurden (nicht einsehbar/ nicht vorhanden, von untergeordneter Bedeutung)	13 <sup>57</sup>	254	266	2,3	53,9	25,6
<b>Gesamt</b>	<b>569</b>	<b>471</b>	<b>1.040</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Die Hauptnutzung der Erdgeschossbereiche im Untersuchungsgebiet ist das Wohnen. Knapp 28% aller Hauptgebäude werden auch im EG bewohnt. Bis auf wenige Ausnahmen findet Wohnen als Erdgeschossnutzung in den westlichen Randbereichen der Altstadt und im östlichen Bereich der Hofwiese statt. Ansonsten findet sich eine Wohnnutzung im Erdgeschoss untergeordnet in den rückwärtigen Lagen oder Innenbereichen der Altstadt.

Entlang der Hauptachse und der Platzbereiche Martin-Luther-Platz und Johann-Sebastian-Bach-Platz, der südlichen Altstadt (bis zur Promenade), der westlichen Nürnberger Straße und im Quartier zwischen Endres- und Kanalstraße dominiert eine Handels- und Gewerbenutzung mit Ladengeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben, Gastronomie und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung.

Eine herausragende Stellung nehmen im Untersuchungsgebiet die öffentlichen und gemeinbedarftlichen Einrichtungen ein. Ansbach ist Regierungssitz und Verwaltungsstandort. So sind das Quartier zwischen Promenade und Bahnhof, der nördliche Altstadtrand und der zentrale Bereich der Hofwiese durch kirchliche, gesellschaftlich-karitative, staatliche und kommunale Nutzungen geprägt.

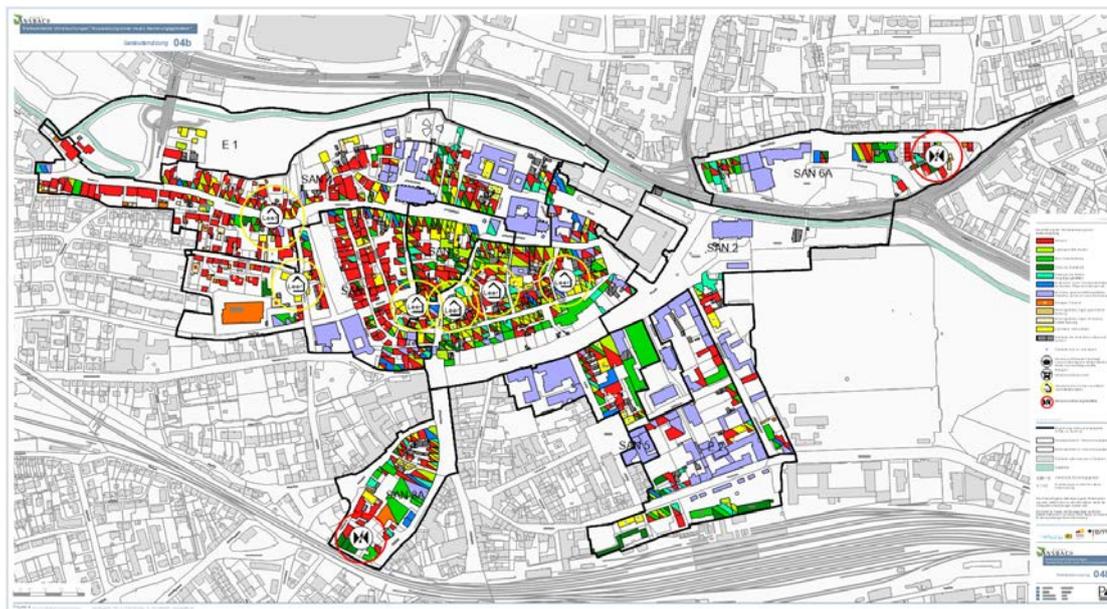
<sup>54</sup> Neben einigen Tiefgaragen, einem Parkhaus und dem Parken im EG als Hauptnutzung sind weitere 27 Garagen in Hauptgebäuden integriert

<sup>55</sup> Weitere 17 Garagen sind in Nebengebäuden integriert.

<sup>56</sup> 10 weitere Erdgeschosszonen stehen wegen Sanierungsarbeiten leer bzw. die Gebäude werden derzeit errichtet. Eine Nachfolgenutzung wird angenommen, Die Gebäude werden als nicht untersucht dargestellt

<sup>57</sup> S.O.

Karte 4b Gebäudenutzung



In den Obergeschossen nimmt das Wohnen zu. Neben knapp 160<sup>58</sup> Wohngebäuden stellt bei insgesamt 75% aller Hauptgebäude (428 von 569 Hauptgebäuden) das Wohnen zumindest einen Teil der Gebäudenutzung dar. In der Altstadt ist die traditionell bedingte sog. vertikale Nutzungsmischung: Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Handwerk, Gemeinbedarf etc. im Erdgeschoss und darüber liegende Wohnbereiche - mit Ausnahme der Achse Martin-Luther-Platz / Johann-Sebastian-Bach-Platz - klar erkennbar und stellt ein wichtiges Kennzeichen historischer Haus- und Hofformen im Altstadtgefüge dar. Auch in den angrenzenden Quartieren ist mit Ausnahme des Bereiches zwischen Promenade und Bahnhof das Wohnen zumindest in den Obergeschossen die dominierende Nutzung.

Die weiteren Nutzungen wie Büros, Gastronomie und Praxen runden den Nutzungsmix des Innenstadtbereiches ab, spielen in den Obergeschossen aber nur eine begleitende Rolle.

### Leerstand

Leerstände in der Erdgeschosszonen verteilen sich vollflächig im Untersuchungsgebiet, wobei sich auch nach Abzug der sanierungsbedingten Leerstände im südlichen Altstadtbereich (zwischen Martin-Luther-Platz / Johann-Sebastian-Bach-Platz und der Straße Neustadt sowie entlang der Kronacherstraße und der nordöstlichen Würzburger Straße Leerstandshäufungen (Leerstandscluster) zeigen.

Zur Zeit der Bestandserhebungen (Juni bis August 2022) standen 28 Hauptgebäude vollständig leer. Zusätzlich wurden bei 10 Gebäuden derzeit umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt<sup>59</sup>. In weiteren 67 Hauptgebäuden besteht ein Teilleerstand. Unter Berücksichtigung des sanierungsbedingten Leerstandes (hier ohne Ansatz) besteht somit bei 95 Hauptgebäuden, (knapp 17% aller Hauptgebäude) zumindest ein Teilleerstand. Es ist zu vermuten, dass weitere Gebäude/ Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

<sup>58</sup> 147 HG werden vollständig zum Wohnen genutzt

<sup>59</sup> Eine zukünftige Nutzung wird angenommen

Auch bei den Nebengebäuden finden sich flächendeckend Leerstände, wobei viele Nebengebäude nicht einsehbar und beurteilbar waren. Erfahrungsgemäß sind in den rückwärtigen Lagen und Blockinnenbereichen Leerstände bzw. Unternutzungen bei Nebengebäuden zu erwarten.



Leerstand in Hauptgebäuden: Schaitbergerstr.26A und 36, Kronacherstraße 8, und 11a-b



Leerstand in Hauptgebäuden: Büttnerstraße 7, Platenstraße 22, Pfarrstraße 25, Schwanenstraße 4, Neustadt 37

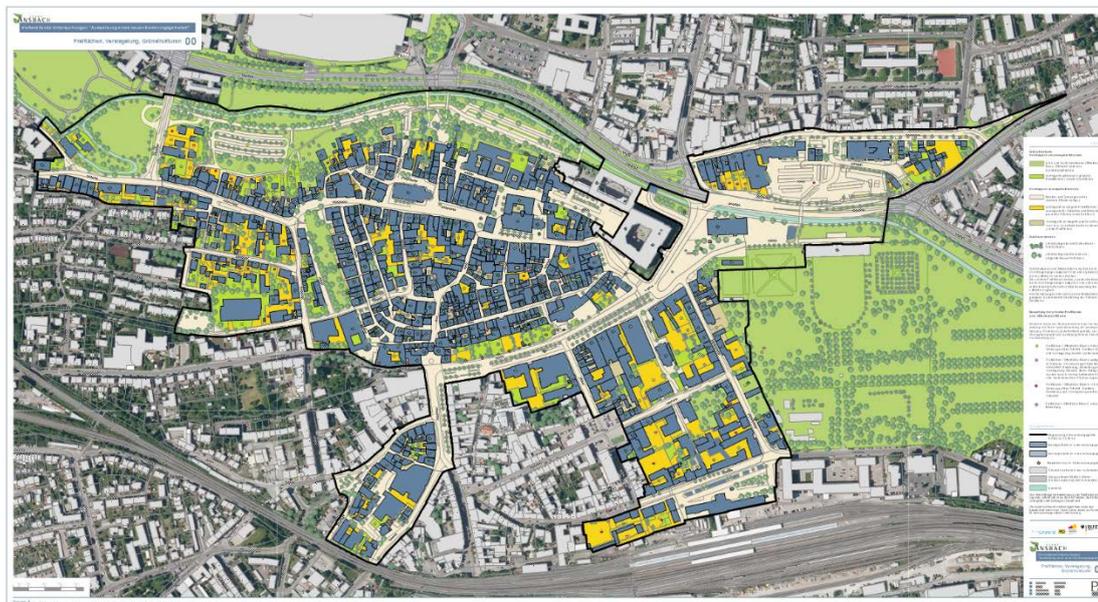
Die Leerstände bzw. Unternutzungen in den Obergeschossen verteilen sich flächendeckend im Untersuchungsgebiet. Eine Konzentration der Gebäudeleerstände auf einzelne Quartiere oder Straßenzüge lassen sich im südlichen Altstadtbereich (zwischen Martin-Luther-Platz / Johann-Sebastian-Bach-Platz und der Straße Neustadt sowie entlang der Kronacherstraße und der nordöstlichen Würzburger Straße analog des Gebäudezustandes) feststellen. Zumindest in diesen Lagen der Altstadt stellt der Leerstand einen klar sichtbaren Sanierungstatbestand dar.

### 3.4 Freiflächen & Grundstücksnutzung

#### 3.4.1 Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität und Versiegelung

Der öffentliche Freiraum stellt einen wichtigen Ansatzpunkt für die Altstadtsanierung dar. Verfügbarkeit und Qualität von Grün- und Freiflächen im innerstädtischen Gefüge sind entscheidend für den Gesamteindruck und die Lebensqualität in der Stadt.

Karte 05: Freiflächen, Versiegelung, Grünstrukturen Bestand und Analyse



#### Grünstrukturen Vorwiegend unversiegelte Bereiche

- Grün- und Gehölzstrukturen (öffentlicher Raum, öffentlich wirksame Grundstücksflächen)
- vorwiegend gärtnerisch genutzte Privatflächen / private Grünflächen

#### Vorwiegend versiegelte Bereiche

- Straßen und Gehwegbereiche (Asphalt, Pflasterbeläge)
- vorwiegend versiegelte Privatflächen / vorwiegend für Zufahrten und Stellplätze genutzten Flächen sowie Hofräume
- vorwiegend versiegelte jedoch nicht einsehbare bzw. im Luftbild deutlich erkennbare private Freiflächen

#### Gehölzstrukturen

- ortsbildprägende Gehölzstrukturen / Gehölzsäume
- ortsbildprägende Einzelbäume, prägende Haus-/ Hofbäume

#### Bewertung der privaten Freiflächen und öffentlichen Räume

*Bewertet wurde der Gesamteindruck bzgl. der Ausgestaltung mit "Grün" unter Beachtung der jeweiligen Nutzung / Funktion (z.B. Aufenthaltsqualität). Der Versiegelungsgrad und Gestaltung flossen ebenfalls in die Bewertung ein.*

- + Freiflächen / öffentliche Räume mit positiver Wirkung auf das Ortsbild. Funktion, Gestaltung und Versiegelung werden positiv bewertet
- ~ Freiflächen / öffentliche Räume weitgehend in Ordnung. Verbesserungsmöglichkeit hinsichtlich Gliederung, Gestaltung und/ oder Versiegelung. Hinweis: dieser Kategorie wurden auch in Umbau befindliche Flächen oder nicht einsehbare Flächen zugeordnet.
- Freiflächen / öffentliche Räume mit negativer Wirkung auf das Ortsbild. Funktion, Gestaltung und Versiegelung werden negativ bewertet
- ? Freiflächen / öffentliche Räume ohne Bewertung

*Die Grünstrukturen und Straßenräume wurden durch Vorortbegehungen aufgenommen und ergänzend durch Luftbildern nachempfunden. Die privaten Freiflächen wurden, soweit einsehbar, ebenfalls durch Vorortbegehungen aufgenommen und besonders in den Innenbereichen durch die Auswertung der Luftbilder ergänzt.*

*Hier liegt eine generalisierte Darstellung der Flächen und Strukturen vor. Alle Darstellungen sind nicht zu einer Maßentnahme geeignet.*

Zu den Freiflächen gehören städtische Freiräume wie Parkanlagen, Grünflächen, Friedhöfe, Sport- und Spielplätze, Naherholungsflächen, aber auch Freiräume des Straßen-, Rad- und Gehwegernetzes. Wichtigste Kriterien sind hierbei die Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Freiflächen und deren Aufenthaltsqualität.

### Öffentliche Grünflächen

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann für die Altstadt von Ansbach durch den an das Untersuchungsgebiet östlich angrenzenden „Hofgarten“ und den nördlich verlaufenden Rezatgrund als gut bezeichnet werden. Gemeinsam mit dem Stadtgraben östlich der Jahnstraße besteht ein von West nach Ost nahezu durchgängiges bandartiges öffentliches Grünflächensystem mit einem Abzweig nach Süden.



Grünflächen / Grünverbindungen an der Rezat



Begrünte Altstadeingänge und Zugänge zur Altstadt



Begrünte Platzräume am Altstadtrand



„Stadtgraben“

Als wichtigste Parkanlage innerhalb der Altstadt ist der Park an der Jahnstraße zu nennen. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden hier gerade Neugestaltungsmaßnahmen durchgeführt. Allein die Größe der Grünfläche mit ca. 4300 qm garantiert für Abkühlung in der Stadt, fungiert als grüne Lunge und der langgestreckte Verlauf bieten hier Möglichkeiten für einen Spaziergang und zum Verweilen.

Als kleine grüne Oase ist insbesondere auch das Zumach-Gärtchen zu benennen, das direkt im Zugangsbereich zur nördlichen Altstadt gelegen zum Verweilen einlädt.

Als Spielplätze im Untersuchungsgebiet sind der Spielbereich an der Brücke zum Brücken-Center und der Spielplatz westlich des Parkhauses Am Mühlbach zu nennen.

Die Rezatwiesen zeigen sich trotz der Parkplätze als wichtiger Grünbereich in der Stadt. Blühwiesen und ein hoher Baumbesatz und Fußwegeverbindungen entlang der Altstadt und in die Altstadt hinein sind positiv zu werten. Die Nutzbarkeit und die Attraktivität als Grünfläche zum Verweilen oder als Spielbereiche sind jedoch nicht überall gegeben. Auch die Rezat selbst ist kaum wahrzunehmen. Außer den Brücken ist kein Zugangsbereich zum Wasser vorhanden und der Naturraum ist nicht erlebbar.

### **Straßen- und Platzräume<sup>60</sup>**

Zu den Freiflächen zählen natürlich auch alle Straßen, Straßenrandbereiche und Platzräume. An dieser Stelle wird auf das Kapitel 3.1.6 Stadtquartiere verwiesen, wo Plätze und Straßenräume im Untersuchungsgebiet beschrieben werden.

Die historischen Platzbereiche zeigen sich vorwiegend als „steinerne“ in Natursteinmaterial ausgeführt Platzbereiche, die als Vorfläche der historischen Bebauung und für traditionelle Nutzungen wie Märkte und Veranstaltungen sowie als Vorflächen für die heute ansässigen Ladengeschäfte und Gastronomiebetriebe genutzt werden. Die Platzräume und die angrenzenden Nutzungen lassen im Zusammenspiel i.d.R. eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen. Die Attraktivität dieser Platzräume wird durch kleine Grüninseln, kleine Baumreihen oder wie bei der jüngsten Sanierungsmaßnahme mit einem beispielbaren Brunnen (Wasserspiel) gesteigert.

<sup>60</sup> Vgl. hierzu nachfolgende Kapitel Verkehr und Stadtboden (Kategorisierung der Straßenräume nach Funktion, Nutzung und Zustand).

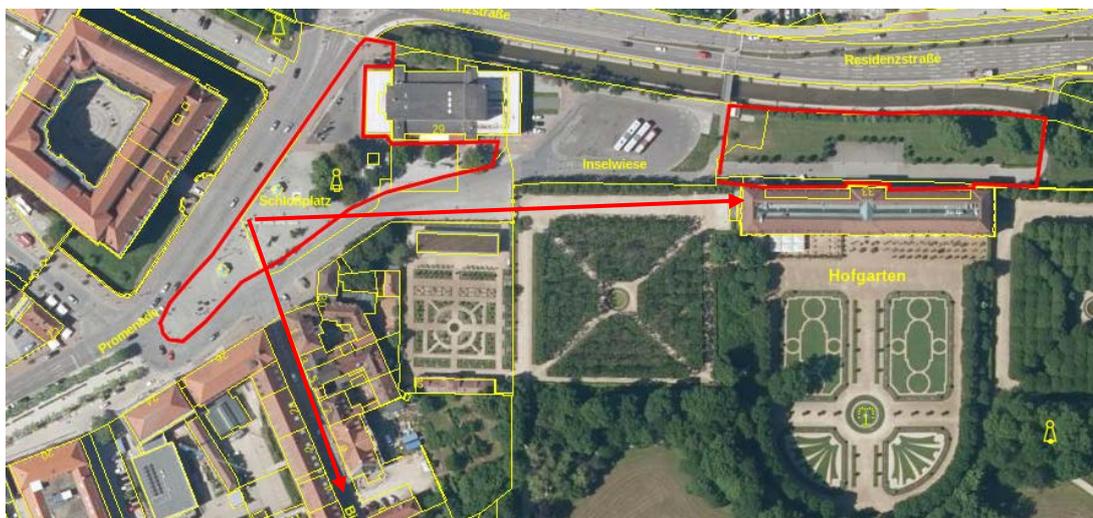


Begrünte Plätze: Karlsplatz, Abzweig Endresstraße-Naumannstraße, Johann-Sebastian-Bach-Platz



Begrünte Plätze: Gumbertusplatz, Kaspar-Hauser-Platz

Der Schloßplatz nimmt eine gewisse Sonderstellung ein. Der eigentliche „Vorplatz“ der Residenz zeigt sich durch die ihn umfließenden Verkehrsräume als Insellage. Der wichtigen Verbindungsfunktion zwischen Altstadt, Residenz und Weiterführung Richtung Quartier Neue Auslage, wird durch die Pferdeplastik „Anscavallo“ Rechnung getragen, ist jedoch für Besucher als lenkendes Element nicht wahrnehmbar. Der Platzraum besitzt aufgrund des vorwiegend steinernen Charakters – mit Ausnahme der Baumgruppe im Bereich Theater – und des umfließenden Verkehrs keine Aufenthaltsqualität.





Schloßplatz



Schloßplatz Richtung Orangerie und Hofgarten



Inselwiese Richtung Orangerie



Vorbereich Orangerie

Der Schloßplatz wird im Osten begrenzt durch die Inselwiese. Busparkplatz und Zufahrtbereich trennen die historische Verbindung zum Hofgarten und der Orangerie. Der Vorplatz zur Orangerie mit angrenzender Grünfläche zur Residenzstraße hin ist gerade in diesem historischen Kontext gestalterisch unbefriedigend und besitzt als große Freifläche keine Gestalt- und Aufenthaltsqualität.



Freifläche Kriegerdenkmal



Vorbereich Orangerie

Als letzte Freifläche im Umfeld des Residenzschlusses ist der Bereich Kriegerdenkmal zu nennen. Ein durch die veränderte Straßenführung im Kreuzungsbereich Residenzstraße entstandene Freifläche mit Grüninsel umgeben von Parkplätzen. Der in direkter Nähe zur Residenz befindliche Raum besitzt neben seiner Funktion als Regierungsparkplatz keine Gestalt- und Aufenthaltsqualität und wird dem historischen Umfeld nicht gerecht.



Promenade



Hingegen zeigen sich Promenade und Maximilianstraße mit ihrer neuen Gestaltung und konsequenten Begrünung als wichtige und attraktive Aufenthaltsbereiche. Eine Belebung und Erlebbarkeit dieser Straßenräume durch gastronomische Nutzung wie beispielsweise die Aktivierung des historischen Pavillons mit Cafebestuhlung erhöht die Attraktivität als Stadtraum.

Neben den großen Platzräumen spielen aber auch kleine Aufenthaltsbereiche eine wichtige Rolle für den Erlebnisraum Stadt. Straßenaufweitungen, Abzweigungen oder Gebäude-rücksprünge lassen kleine Flächen entstehen, die oftmals durch Begrünung und Mobiliar eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Insgesamt besitzt der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Bevorzugung des Pkw-Verkehrs wurde in weiten Bereichen entschärft und die öffentlichen Freiflächen können durch alle Verkehrsteilnehmer und die angrenzenden Läden und gastronomischen Betriebe – insbesondere im inneren Altstadtbereich - gleichwertig genutzt werden. In den dicht bebauten Altstadtquartieren v.a. südlich der zentralen Platz-/ Straßennachsen sind Baumstandorte oder kleine grüne Oasen im öffentlichen Raum nur begrenzt möglich.



Kleine begrünte Sitzbereiche

### **Parkplatz Hofwiese**

Eine Sonderstellung im Untersuchungsgebiet nimmt der Parkplatz Hofwiese ein. Der Name läßt eine historisch begründete und begrünte Freifläche vermuten, zeigt sich jedoch als ungestalteter und ungegliederter Parkplatz. Die ca. 1,15 ha große Fläche im Nahbereich der Residenz zeigt nur vereinzelt Grünstrukturen und wird gestalterisch und funktional noch nicht einmal einer Parkplatznutzung gerecht. Eine Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben. Die Fläche wirkt als große Brache und „Lücke“ im Stadtgefüge, was insbesondere aufgrund der Nähe zu Orangerie und Schlossanlage und damit im Eingangsbereich zur historischen Altstadt negativ zu werten ist.



Hofwiese

### Private Freiflächen

Für eine dicht bebaute Altstadt stellen private Freiflächen – wenn sie keiner gewerblichen Nutzung unterliegen bzw. als Stellplatzflächen genutzt werden – wichtige Ergänzungsbereiche für Aufenthalt und Erholung dar. Ihr Zustand, ihre Gestaltung und Nutzbarkeit sind sowohl für die Besitzer und direkten Nutzer als auch für das Stadtklima und das Stadtbild von hoher Bedeutung. Im Untersuchungsgebiet spielen begrünte private Freiflächen am Altstadtrand und besonders in den westlichen Randlagen des Untersuchungsgebietes eine wichtige Rolle. Besonders am südlichen Altstadtrand entlang der Promenade finden sich große Gartenflächen die als wichtige Grünstrukturen und stadtbildprägende Elemente als Vorflächen der Baustrukturen zu sichern sind. Auch im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes spiegeln die Gartenflächen den zunehmenden Anteil der Wohnnutzung/ Wohnbebauung wider.

In der Altstadt und den südlichen und nordöstlichen Teilen des Untersuchungsgebietes besitzen aufgrund des hohen Maßes der Überbauung private Freiflächen nur eine untergeordnete Rolle. Meist werden Sie als Zufahrts-, Stellplatzflächen oder Abstellbereiche für Müll und kleine Abstellgebäude benötigt. Als Aufenthaltsbereich spielen sie nur eine untergeordnete Funktion.

Tabelle: Freiflächen auf dem Grundstück<sup>61</sup>

	absolut	in %
vorwiegend gärtnerisch genutzte Privatflächen / private Grünflächen	80	21,6
vorwiegend versiegelte Privatflächen gewerblich genutzt, Stellplatz- / Lagerflächen	140	37,89
nicht einsehbar, unzugänglich	150	40,5
	370	100,0

Die Auswertung der Ergebnisse der Bestandserhebungen spiegelt die Verhältnisse der Gebäudenutzung (insbes. der Erdgeschossnutzung) auch bei der privaten Grundstücksnutzung wieder. So wird mit Ausnahme des westlichen Bereiches des Untersuchungsgebietes (Bereich Humboldtstraße bis Jahnstraße) nur ein geringer Anteil der privaten Freiflächen als Garten genutzt. Die einsehbaren Flächen sind größtenteils versiegelt und unterliegen als Stellplatz- oder Lagerflächen meist einer verkehrlichen oder gewerblichen Nutzung.

Weiter besteht mit ca. 150 privaten Freiflächen eine große Zahl von Flächen die nicht direkt einsehbar sind.

Tabelle: Bewertung der privaten Freiflächenchen auf dem Grundstück<sup>62</sup>

	absolut	in %
Priv. Freiflächen deren Gestaltung und Versiegelung positiv bewertet wird	49	13,2
Priv. Freiflächen mit Verbesserungsmöglichkeiten hinsichtlich Gliederung, Gestaltung und Versiegelung sowie sich in Umbau befindende Flächen	63	17,0
Priv. Freiflächen deren Gestaltung und Versiegelung negativ bewertet wird	69	18,7
Nicht beurteilbare private Freiflächen, nicht einsehbar, unzugänglich	189 <sup>63</sup>	51,1
	370	100,0

<sup>61</sup> Generalisierte Darstellung (zusammenhängende Freiflächen einer Kategorie zugeordnet und einheitlich beurteilt), Kleinstflächen wurden nicht einbezogen

<sup>62</sup> Generalisierte Darstellung (zusammenhängende Freiflächen einer Kategorie zugeordnet und einheitlich beurteilt), Kleinstflächen wurden nicht einbezogen

<sup>63</sup> Davon 50 Kleinstflächen und Flächen die „ineinander übergehen und nicht bzw. nicht einzeln betrachtet werden.“

Zustand, Nutzbarkeit, Gestaltung und Versiegelung der privaten Freiflächen zeigen (soweit einsehbar und bewertbar) deutliche Mängel. Bei vielen Grundstücken wurde ein sehr hoher Anteil vollständig bzw. größtenteils überbauter Bereiche aufgenommen. Bei den versiegelten Flächen findet sich eine Vielzahl an unterschiedlichen Belagsmaterialien von Asphalt, über Betonplatten, -pflaster bis hin zu Betonflächen. Auch sie weisen z.T. starke gestalterische Mängel und/ oder einen schlechten baulichen Zustand auf. Gestalterisch hochwertige Materialien wie Naturstein und ökologisch sinnvolle versickerungsfähige Beläge sind nur in Ausnahmefälle vorzufinden. Der Versiegelungsgrad, die Ausgestaltung mit Grünstrukturen und die Gestaltung an sich sind weitestgehend durch die Funktion als Stellplatz, Zufahrt oder Lagerfläche geprägt. Eine Ausnahme bilden teilweise Flächen für die Außenbestuhlung der Gastronomie. Insgesamt ist der Gesamteindruck der privaten Freiflächen bzgl. ihrer Aufenthaltsqualität und aus stadtoökologischer Sicht verbesserungswürdig.

### 3.4.2 Freiflächen und Stadtklima

Mit dem Klimawandel rückt die Bedeutung des Stadtklimas immer mehr in den Vordergrund. Nicht nur Luftverschmutzung sondern erhöhte Luft- und Oberflächentemperaturen beeinflussen die Lebensqualität. „Je windstillere und sonniger es ist, desto stärker tritt der Stadtklimaeffekt in Kraft. Die genannten Probleme des Stadtklimas werden im Zuge des Klimawandels zunehmen. Extremereignisse wie der Hitzesommer 2003 werden in ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Das bedeutet, dass es in Zukunft immer wichtiger sein wird, das Klima in unseren Wohnorten zu verbessern.“<sup>64</sup>



Ein Blick auf das Luftbild zeigt die für die stark versiegelten Altstadtbereiche besonders wichtigen Grünstrukturen, die nach Westen an den Naturraum angebunden sind. Östlich angrenzend an die Altstadt stellt der „Hofgarten“ die große grüne „Lunge“ im Altstadtbereich dar. Neben den markierten großen Flächen spielen aber alle Grünstrukturen und Baumstandorte für das Stadtklima eine wesentliche Rolle als Gegenspieler zum hohen Versiegelungsgrad einer historischen Stadt.

<sup>64</sup> NABU. Naturschutzbund Deutschland. Homepage [www.nabu.de/](http://www.nabu.de/) <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/ressourcenschonung/bauen/stadtklima/stadtklima.html>

### 3.5 Verkehr

#### 3.5.1 Überörtliche Verkehrsanbindung und örtliches Straßennetz

Die Anbindung der Stadt – insbesondere der Innenstadt – ist sowohl regional wie auch überregional sehr gut. Ansbach ist durch leistungsfähige Bundes- und Staatsstraßen an die A6 Heilbronn – Nürnberg über die Anschlussstellen Aurach, Herrieden, Ansbach und Lichtenau ausgezeichnet angebunden.

Das Rückgrat der Erschließung des Untersuchungsgebiets für den Kfz-Verkehr bildet die B 14 / B13 (Residenzstraße). Der nördlich der Residenzstraße liegende Teil des Untersuchungsgebietes mit Teilerschließung des Parkplatzes Hofwiese wird durch die historische Achse der Nürnberger Straße erschlossen. Für den südlich der Residenzstraße gelegenen überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes dienen zum Anschluss Richtung Süden und Südwesten die Promenade, Maximilianstraße und Kanalstraße als übergeordnete Straßen mit überwiegender Verbindungsfunktion. Nach Nordwesten verfügt das Untersuchungsgebiet mit der Kronacher-, Würzburger Straße, Hospitalstraße und dem Kasernendamm über einen weiteren übergeordneten Erschließungsast. Dieses System wird nach Osten zur weiteren Anbindung an die B13 von der Promenade aus durch die Bischof-Meiser Straße, Kanalstraße sowie den Bahnhofplatz und die Bahnhofstraße ergänzt. Die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet besitzen keine übergeordnete Verbindungsfunktion. Sie dienen der Erschließung der Wohn- bzw. gemischt genutzten Geschäftsquartiere oder stellen Teile der Fußgängerzone dar.

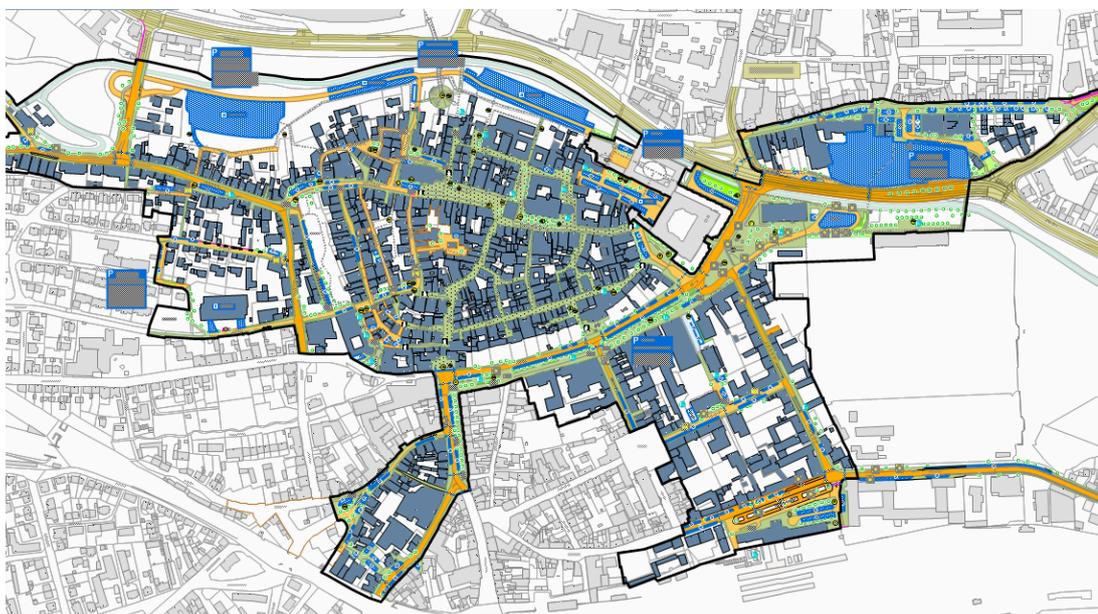


### 3.5.2 Straßenhierarchie innerhalb des Untersuchungsgebietes

Der öffentliche Straßenraum im Untersuchungsgebiet kann grundsätzlich in drei Typen aufgliedert werden:

- Typ I innerörtliche Hauptstraße mit Sammel- und Verbindungsfunktion  
(Straße mit übergeordneter Bedeutung zur Erschließung der Innenstadt)
- Typ II Anwohnerstraßen  
(Straße mit überwiegender Erschließungsfunktion für die Grundstücke)
- Typ III Fußgängerzone (Haupteinkaufsstraßen, Gassen)  
(i.d.R. Geschäftsstraßen Straße, zeitlich begrenzt offen für Lieferverkehr sowie Erschließungsfunktion für die Bewohner)

Karte 11: Verkehr



**Typ I Innerörtliche Hauptverkehrsstraßen mit maßgeblicher Sammel- und Verbindungsfunktion**

*Residenzstraße, Promenade, Maximilian-, Kanalstraße, Bischof-Meiser-Straße, Bahnhofplatz- Bahnhof-, Karlstraße, Kronacher, Würzburger Straße, Hospitalstraße, Kasernendamm*

Die genannten Straßen dienen jedoch nicht nur der übergeordneten Verbindungsfunktion im innerstädtischen Straßennetz. Entlang der genannten Straßenzüge liegen auch viele Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen und Wohnnutzung. Sie stellen die Erschließung der zentralen Hauptgeschäftszone und die Anbindung an den historischen Ortskern mit Residenz, Land- und Amtsgericht dar.

Die Residenzstraße besitzt ausschließlich Verbindungsfunktion.

Die Promenade ist im Untersuchungsgebiet durch die historische Randbebauung und durch die Nutzung „Verkehr“ geprägt. Dimensionierung und niveaugleiche Ausgestaltung der breiten Seitenbereiche dienen neben einer hohen Aufenthaltsqualität und Korrespondenz zur historischen Randnutzung auch den Anforderungen an Fußgänger- und Radverkehr. Die an Freischankflächen und Einkaufsbereiche gestellten Forderungen nach Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität finden in den bereits sanierten Bereichen weitestgehend Berücksichtigung.

Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen weisen funktional teilweise Mängel auf.



Residenzstraße B 14



Promenade



Promenade Seitenbereich



Maximilianstraße



Karlstraße



Bischof-Meiser Straße



Kreuzung Bahnhofsplatz, Bahnhofstraße, Bischof-Meiser Straße



Bahnhofsplatz



Kanalstraße



Kronacherstraße



Würzburger Straße



Kasernendamm

**Typ I Hinweise auf funktionale Mängel, Konflikt- und Gefährdungspotential**

Die **Bischof-Meiser Straße** weist, aufgrund der an sie gestellten Nutzungsansprüche mit Begegnungsverkehr Bus/Bus, der Bedeutung als wichtiger Fußwegeverbindung zwischen Schlossplatz und Bahnhof/ Schule, angesichts des ihr nur begrenzt zur Verfügung stehenden Straßenraumes, ein hohes Konflikt- und Gefährdungspotential auf. Die Gehwege sind nur schmal und oft von Menschen- bzw. Schülergruppen auf dem Weg zum Bahnhof oder zur Schule genutzt. Im Begegnungsfall kommt es teilweise zur Mitbenutzung des Gehweges durch Busse.



Bischof-Meiser Straße Gefährdungs- und Konfliktpotential Fußgänger, Busverkehr

In der **Kanalstraße** endet der stadteinwärts im Seitenbereich verlaufende Radweg abrupt ohne kenntlich gemachte Regelung oder Einflechtung in die Fahrspuren. Hierdurch besteht ein erhöhtes gefährdungs- und Konfliktpotential.

Im westlichen Kreuzungsbereich der **Würzburger Straße/ Hospitalstraße** mit dem Kasernendamm, besteht hinsichtlich der Gliederung und Gestaltung des Verkehrsraumes Handlungsbedarf.

In der **Kronacherstraße** erscheinen aufgrund von Topografie und geradlinigem Straßenverlauf die gefahrenen Geschwindigkeiten überhöht. Die vorhandenen teilweise sehr schmalen Gehwegbereiche lassen hier ein Konfliktpotential erkennen, da bei sich begegnenden Fußgängern ein Ausweichen auf die Fahrbahn erforderlich ist.

**Typ II Anwohnerstraßen (innerstädtische Quartiersstraßen)**

*Am Mühlbach, Badstraße, Büttenerstraße, Endressstraße, Eyber Straße, Hochstetter Straße, Humboldtstraße, Jahnstraße, Joh.-Seb.-Bach-Platz (zu Teilen), Karolinenstraße, Kaspar-Hauser-Platz, Luisenstraße, Martin-Luther-Platz (zu Teilen), Naumannstraße, Nürnberger Straße (im Nordabschnitt), Platenstraße (zu Teilen), Reitbahn (im wesentlichen Parkplatz), Reuterstraße, Rosenstraße, Schaitbergerstraße, Schmiedstraße*

Bedingt durch die innerstädtische bzw. innenstadtnahe Lage der Straßen, mit über die reine Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke hinausgehenden Nutzungsanprüchen, insbesondere hinsichtlich Fußgänger und Radfahrverbindungen, sind die Anwohnerstraßen großteils als verkehrsberuhigte Bereiche klassifiziert. In der Jahnstraße, der Luisenstraße, der Hochstetterstraße, der Pfarrstraße, Teilen des Martin-Luther-Platzes und der Schaitbergerstraße wurde, in Rahmen bereits erfolgter Straßenraumsanierungen das Mischprinzip ohne Trennung der Verkehrsarten realisiert. In den übrigen Anwohnerstraßen erfolgt eine Aufteilung der Verkehrsflächen in Geh- und Fahrbereiche durch unterschiedliche Materialien und „harte Trennung“ durch Bordsteine. Teilweise finden sich dabei recht schmale schlecht nutzbare Gehwege. Auch diese Verkehrsräume wurden, mit Ausnahme der Humboldt-, Karolinen-, Bad- und Schmiedstraße, teilweise bereits vor längerer Zeit umgestaltet und saniert. In diesen Straßen lassen sich untergeordnet Setzungen und Schäden in den Belägen sowie eine eingeschränkte Gehfreundlichkeit für Gehbehinderte Personen oder ältere Menschen beobachten.



Eyberstraße



Nürnbergerstraße Nord



Badstraße



Karolinenstraße



Humboldtstraße



Schmiedstraße



Am Mühlbach



Naumannstraße

Endresstraße

Reuterstraße



Jahnstraße

Hochstettenstraße



Reitbahn

Reitbahn



Platenstraße

Büthenstraße

Pfarrstraße



Johann-Sebastian-Bach-Platz



Johann-Sebastian-Bach-Platz



Schaitbergerstraße



Schaitbergerstraße



Luisenstraße



Rosenstraße



Martin-Luther-Platz



Martin-Luther-Platz

### **Typ II Hinweise auf funktionale Mängel, Konflikt- und Gefährdungspotential**

Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Anwohnerstraßen wurden bereits größtenteils, teilweise aber schon vor längerer Zeit umgestaltet und saniert, so dass in Teilbereichen bereits wieder leichte Schäden, Setzungen oder Beeinträchtigung der Gehfreundlichkeit auftreten und damit ein gewisser Sanierungsbedarf feststellbar ist.

Konkreter Handlungsbedarf besteht für die **Karolinestraße** sowohl gestalterischer, als auch durch den Straßenzustand und die anliegende Schulnutzung, in funktionaler Hinsicht. Daneben weisen, aufgrund des schlechten Straßenzustandes und funktionaler Mängel (Konkurrenz zwischen parkenden Fahrzeugen und begrenzten Gehwegbereichen) **Humboldt-, Bad-, und Schmiedstraße** sowie der nordwestliche Abzweig der **Nürnberger Straße** einen dringlichen Sanierungsbedarf auf.

**Typ III Fußgängerzone**

*Gumbertusplatz, Joh.-Seb.-Bach-Platz, Kannenstraße, Kronenstraße, Martin-Luther-Platz (teilweise), Monteglasplatz, Neustadt, Pfarrstraße, Schwanenstraße, Rosenbadstraße (teilweise) Uzstraße*

Die Fußgängerzone Ansbachs mit dem historischen Umfeld St. Johannis und St. Gumbertus wurde in der Vergangenheit bereits saniert und mit Naturstein und untergeordnet Betonpflaster niveaugleich gestaltet sowie durch Möblierung bzw. Einbauten (Bänke, Kunst, Beleuchtung etc.) hochwertig ausgestattet. Die Gestaltung weist gemäß ihrer Randnutzung - Geschäfts- und Gastronomiebesatz im Erdgeschossbereich – keine Mängel bezüglich Aufenthaltsqualität und Funktion auf.

Die Altstadtstraßen und -gäßchen sind bereits saniert und in Naturstein niveaugleich gestaltet. Die Gestaltung weist keine Mängel bezüglich Aufenthaltsqualität auf. In den mit Granitgroßkopfpflaster und mit Natursteinbänderungen gestalteten Bereichen bestehen hinsichtlich der Gehfreundlichkeit Mängel. In den neueren sanierten Bereiche z.B. in der Schaitbergerstraße/ Martin-Luther-Platz und der Straße Neustadt wurde durch die Verwendung gesägter Natursteinmaterialien oder Plattenbelägen die Gehfreundlichkeit gesteigert.



Neustadt



Uzstraße



Rosenbadstraße



Kronenstraße



Kronenstraße



Schwanenstraße



Gumbertusplatz



Pfarrstraße



Martin-Luther-Platz



Montgelasplatz



Johann-Sebastian-Bach-Platz



Johann-Sebastian-Bach-Platz

**Typ III Hinweise auf Funktionale Mängel, Konflikt- und Gefährdungspotential**

Gestaltung, Funktion und Randnutzung stimmen in der Fußgängerzone wie im historischen Umfeld (St.-Johannis und St. Hubertus) überein. Die Gestaltung weist keine Mängel bezüglich Aufenthaltsqualität und Funktion auf. Bezüglich der **Barrierefreiheit/ Barrierearmut** bestehen leichte Mängel.

### 3.5.3 Ruhender Verkehr

Die Anbindung der Stadt – insbesondere der Innenstadt – ist gut gelöst. Die Stadt ist mit dem PKW und allen anderen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. In bequemer Entfernung zur Fußgängerzone und der weiteren Innenstadt stehen mit den großen Parkkontingenten Hofwiese, Rezatwiese und dem Altstadtparkhaus Am Mühlbach sowie an der Promenade ausreichend und auf kurzem Wege Parkplätze zur Verfügung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die vorhandenen Stellplätze und Parkmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Im Untersuchungsgebiet befinden sich ausschließlich markierte mit Anwohnerparkregelung oder Parkscheinautomaten bewirtschaftete Stellplatzflächen im Straßenraum. Daneben werden wie z.B. für den Bahnhof, die Sparkasse, die V+R Bank oder die Residenz öffentliche Stellplatzangebote durch nutzungsbezogene Stellplätze ergänzt.

Das Parkraumangebot scheint für die Innenstadt und somit für das Untersuchungsgebiet gut zu funktionieren. Wesentliche Engpässe und stärkerer Parkdruck wurden werktags zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr im Bereich der öffentlichen Stellplätze nicht festgestellt. Sonderereignisse wie Überflutung Rezatwiesen oder Festplatznutzung Hofwiese werden hierbei nicht berücksichtigt.

Handlungsbedarf besteht auf dem Bereich der Lenkung des ruhenden Verkehrs durch ein Park- bzw. Besucherleitsystem. Die bestehende Beschilderung ist relativ dezent, eine klare Besucherlenkung ist für Außenstehende nicht sofort ersichtlich. Zudem waren die vorhandenen Hinweistafeln auf Stellplatzkapazitäten zum Zeitpunkt der Erhebung im Bereich Rezatwiesen defekt (trotz zahlreicher, freier Stellplätze wurde „besetzt“ angezeigt). Geöffnete Schranken in Verbindung mit Ticketautomaten führten hier zusätzlich zu Verwirrung.

#### Parkplatz Rezatwiese, Hofwiese und Busparkplatz Inselwiese

Die vorhandenen Mängel aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wurden in den vorangegangenen Kapiteln bereits angesprochen.

Die Parkbereiche Rezatwiese zeigen aus rein funktional-verkehrlicher Sicht keine gravierenden Mängel. Die Infrastruktur zur Parkbewirtschaftung ist wie bereits angesprochen teilweise defekt und insgesamt nicht mehr zeitgemäß. Mängel zeigen sich aber in diesem Bereich eher im Bereich des baulichen Zustandes der Flächen als hinsichtlich der Verkehrsfunktion.

Aus verkehrlicher Sicht ist im Bereich Hofwiese anzusprechen, dass aufgrund der insgesamt ungeordneten Situation auch die Verkehrsführung und Lenkung mit Zu- und Abfahrten funktionale Mängel zeigt. Die Führung des Parkverkehrs über die Nürnberger Straße erscheint für diesen Straßenzug mit seiner Randnutzung nicht angemessen. An dieser Stelle wird auch auf den derzeit völlig überdimensioniert wirkenden und vom Straßennetz abgehängten Straßenzug Eyber Straße hingewiesen. Auch die Fußgängerführung in diesem gesamten Bereich ist nur provisorisch gelöst. So zeigen beispielsweise „blaue Fußabdrücke“<sup>65</sup> den Weg zur Querungshilfe Residenzstraße, aber eine klare und sichere Fußgängerführung – auch im Bereich Alexanderstraße - ist nicht gegeben.

Die Inselwiese als Busparkplatz ist grundsätzlich zu hinterfragen. Natürlich ist hier die direkte Nähe zur Orangerie und der Innenstadt gegeben, aber das direkte historische Umfeld spricht gegen diese verkehrliche Nutzung, zumal die bereits angesprochene problematische Situation im Bereich Einmündung Schloßplatz/ Bischof-Meiser Straße noch zusätzlich durch die Buszufahrten belastet und das Konfliktpotential fließender Verkehr ⇔ Fußgänger verschärft wird.

<sup>65</sup> Die „blauen Fußabdrücke“ sind nur für die Landesausstellung gedacht, wirken derzeit aber auch als Fußgängerführung.

### 3.5.4 Fußläufige Erschließung und Radverkehr

Die Voraussetzungen für den Fußgänger und Radfahrer im Untersuchungsgebiet sind als gut zu bewerten und die Angebote werden angenommen. Es bestehen kurze, direkte und attraktive Verbindungen, die teilweise in verkehrsberuhigten Bereichen, teilweise in Gassen oder innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche entlang der Promenade und der Maximilianstraße verlaufen. Weiter ist neben der Fußgängerzone insbesondere die Verbindung entlang des nördlichen Altstadtrandes (Rezatwiese) mit ihren Verbindungen in die Altstadt und zum nördlich der Residenzstraße gelegenen angrenzenden Bereich des Einkaufszentrums „Brückencenter“ zu nennen. Die genannten Verbindungen sind sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer nutzbar. Ebenso sind die Einbahnstraßen für Radfahrer in beide Richtungen offen. Flächenausweisung für Radwege im Straßenraum bestehen mit Ausnahme eines auf der Fahrbahn beidseitig abmarkierten Radweges an der Bahnhofstraße nicht.

Entlang der Residenzstraße besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung, die im Bereich der Alexanderstraße als Fahrradstraße klassifiziert ist.

Weitere Aussagen zum Radwegenetz können im Zuge dieser Untersuchung nicht gemacht werden, da die vorliegende Untersuchung nur einzelne Stadtquartiere herausgreift.

In Bezug auf die Ausstattung des Innenstadtbereiches mit Fahrradabstellplätzen, insbesondere mit überdachten oder abschließbaren Fahrradstellplätzen oder Ladeeinrichtungen für e-Bikes, besteht Handlungs- bzw. Nachholbedarf. Hier wurden in vielen Bereich fehlende Abstellmöglichkeiten festgestellt. E-Bike Ladestationen oder überdachte Abstellmöglichkeiten sind in den Quartieren mit Ausnahme einer kleinen Überdachung am Montgelasplatz und den überdachten Stellplätzen südlich des Theaters nicht vorhanden. Die vorhandene Radinfrastruktur ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs nicht ausreichend. Nach regengeschützte sichere Abstellanlagen, Ladestationen, Gepäckaufbewahrung und Servicestationen etc. besteht durch die insgesamt zunehmende Radnutzung und der Entwicklung zu teuren, höherwertigen Fahrrädern bzw. e-Bikes eine zunehmende Nachfrage.

### 3.5.5 ÖPNV

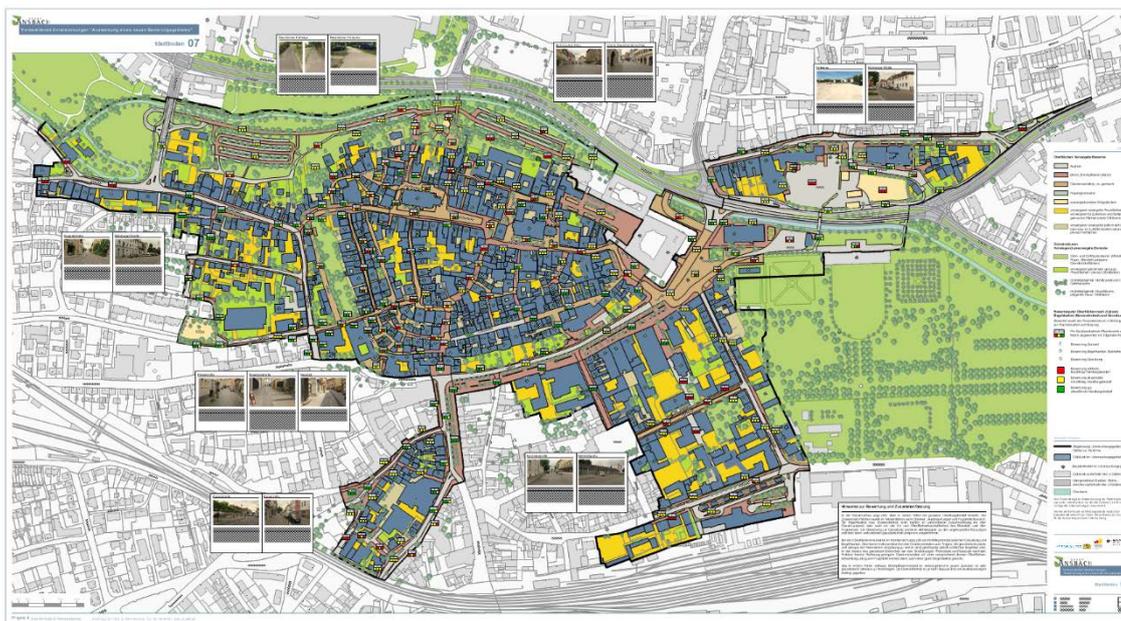
Das ÖPNV-Angebot in Ansbach erfolgt durch die Anbindung an das Schienen- und Regionalbusnetz des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg VGN. Der Hauptbahnhof der Stadt liegt innerhalb des Untersuchungsgebietes in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt. Weiter sind für den ÖPNV die Buslinien von Bedeutung, die eine Anbindung der Stadtteile und das weitere Umland nach außen anbieten. Die Haltestellen befinden sich konzentriert am Schlossplatz und am Bahnhofplatz.

Weitere Aussagen zum ÖPNV können im Zuge dieser Untersuchung nicht gemacht werden, da die vorliegende Untersuchung nur einzelne Stadtquartiere herausgreift.

### 3.6 Stadtboden

Der Straßenraum im Untersuchungsgebiet weist in Bezug zu Bauzustand, Funktion und Gliederung in weiten Bereichen - insbesondere im Bereich der Oberflächenbeläge – Mängel auf. Aus diesem Grunde wurde der Stadtboden gesondert betrachtet und in einer eigenen Themenkarte beurteilt. Neben Materialität Zustand und Ausgestaltung wird auch der Handlungsbedarf bzgl. Barrierefreiheit bewertet<sup>66</sup>.

Karte 07: Stadtboden



In der Gesamtschau zeigt sich, dass in weiten Teilen ein gewisser Handlungsbedarf besteht. Der Zustand der Flächen wurde im Wesentlichen nach Ebenheit, Ausbesserungen und Fugenbild bewertet. Die Begehbarkeit bzw. Barrierefreiheit steht hierbei im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gesamtzustand, aber auch mit der Art und Oberflächenbeschaffenheit des Materials und dem Fugenanteil. Die Bewertung zur Gestaltung wurde in Abhängigkeit zu den angrenzenden Nutzungen und dem damit verbundenen gestalterischen Anspruch vorgenommen.

Das in weiten Teilen verbaute Betonpflastermaterial ist weitestgehend in gutem Zustand, ist aber gestalterisch teilweise zu hinterfragen. Die Barrierefreiheit ist je nach Bauzustand und Ausbesserungen bedingt gegeben.

Der Zustand der Beläge im Altstadtbereich weist in den meisten Straßen- und Platzräumen – mit Ausnahme der gestalteten Bereiche in der nördlichen Altstadt (Schaitbergerstraße, Kaspar-Hauser-Platz, Luisenstraße, der zentralen Achse Martin-Luther-Platz / Johann-Sebastian-Bach-Platz und der neu gestalteten Straßenbereiche Neustadt mit den Abzweigen und dem Umfeld Platenstraße / Reuterstraße im Süden der Altstadt sowie der hier angrenzenden Promenade) Defizite auf. So sind 73 von 244 beurteilten Straßen-/Straßenabschnitte und Platzbereiche bzgl. der Begehbarkeit (Barrierefreiheit) mangelhaft. Neben schadhafte Bereichen durch fehlende bzw. mangelhafte Ausbesserungen sind häufig auch fehlende Wartungsarbeiten die Ursache. Besonders die Schäden an den Fugen des

<sup>66</sup> Der Zustand der Flächen wurde im Wesentlichen nach Ebenheit, Ausbesserungen und Fugenbild bewertet. Die Begehbarkeit bzw. Barrierefreiheit steht hierbei im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Gesamtzustand, aber auch mit der Art und Oberflächenbeschaffenheit des Materials und dem Fugenanteil. Die Bewertung zur Gestaltung wurde in Abhängigkeit zu den angrenzenden Nutzungen und dem damit verbundenen gestalterischen Anspruch vorgenommen.

Natursteinpflasters (offene Fugen, Fugen ausgespült etc.) weisen hierauf hin. Defizite in der Gestaltung sind in der Altstadt im Wesentlichen nicht erkennbar.

In den angrenzenden Teilen des Untersuchungsgebietes stellt sich der Straßenraum mit Ausnahme der Hospitalstraße im Westen, des Umfeldes zwischen Naumannstraße und Kanalstraße im Südwesten, dem zentralen Bereich der Karolinenstraße im Südosten und dem Umfeld Hofwiese im Norden insgesamt etwas besser dar.

Auf dem Planblatt wurden für die unterschiedlichen Straßentypen stellvertretend einige Straßenabschnitte mit einer Kurzanalyse bewertet, die im Folgenden übernommen wurden:

<p><b>Platenstraße</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Hochwertig gestalteter Bereich. Teilweise Schäden und Ausbesserungen. Begehrbarkeit eingeschränkt, Barrierefreiheit nicht gegeben.</p>	<p><b>Rosenbadstraße</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Typische Gestaltung der Gassen im Kernbereich. Gestalterisch angemessen, teilweise Schäden und Ausbesserungen, teilweise große Fugen im Bereich der Granitmaterialien. Begehrbarkeit eingeschränkt, Barrierefreiheit nicht gegeben.</p>	<p><b>Neustadt</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Neu gestalteter Bereich mit hochwertigen Granitmaterialien. Gute Begehrbarkeit und Barrierefreiheit.</p>
<p><b>Martin-Luther-Platz</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Verschiedene Oberflächenmaterialien, teilweise Schäden in Form von Verdrückungen und Unebenheiten, insbesondere im Bereich des Granitmaterials. Gestalterisch angemessen. Begehrbarkeit und Barrierefreiheit teilweise kritisch.</p>	<p><b>Johann-Sebastian-Bach-Platz</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Verschiedene Oberflächenmaterialien, teilweise Schäden in Form von Ausbesserungen, Verdrückungen oder großen Fugen, insbesondere im Bereich des Granitmaterials. Gestalterisch angemessen. Begehrbarkeit und Barrierefreiheit teilweise kritisch.</p>	
<p><b>Hospitalstraße</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Schlechter Zustand der Oberfläche, keine gestalterische Qualität. Begehrbarkeit mäßig, Barrierefreiheit nur bedingt.</p>	<p><b>Würzburger Straße</b></p>  <p>Kurzanalyse</p> <p>Der Nutzung angemessene Gestaltung. Insbesondere im Aufweitungsbereich höherwertige Gestaltung. Verwendung unterschiedlicher Materialien, Zustand gut, entsprechend gute Begehrbarkeit.</p>	

### Endresstraße



#### Kurzanalyse

Neu gestalteter Bereich. Gestalterisch ansprechend mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Begehbarkeit ist gut, Barrierefreiheit ist bedingt gegeben.

### Kanalstraße



#### Kurzanalyse

In Teilen Handlungsbedarf. Gestaltung im Bereich der gepflasterten Seitenbereiche angemessen. Zustand in Ordnung. Barrierefreiheit eingeschränkt.

### Karolinenstraße



#### Kurzanalyse

Oberflächenbeläge mit zahlreichen Ausbesserungen, teilweise schlechte Begehbarkeit. Gestalterische unbefriedigende Gesamtsituation.

### Bahnhofsplatz



#### Kurzanalyse

Im Bushaltebereich ist der Gesamteindruck in Ordnung. Der Eingangsbereich ist im Zustand, in der Begehbarkeit und Gestaltung eher schlechter einzustufen. Insgesamt besteht hier Aufwertungsbedarf.

### Hofwiese



#### Kurzanalyse

Ungestaltete Fläche, schlechter Zustand, schlechte Begehbarkeit. Staubentwicklung.

### Nürnberger Straße



#### Kurzanalyse

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzung und der geforderten Begehbarkeit bzw. Barrierefreiheit angemessene Gestaltung. Der Zustand ist insgesamt als gut einzustufen.

<p><b>Rezatwiesen Fußwege</b></p>  <p><b>Kurzanalyse</b></p> <p>Fußläufige Anbindung der Rezatwiesen an die Innenstadt. Zustand und Gestaltung verbesserungswürdig. Die Begehbarkeit ist weitestgehend gewährleistet, allerdings zahlreiche Ausbesserungen.</p>	<p><b>Rezatwiesen Parkplatz</b></p>  <p><b>Kurzanalyse</b></p> <p>Materialauswahl und Versiegelungsgrad grundsätzlich angemessen. Beläge teilweise sehr schadhaft, Unebenheiten und Verdrückungen.</p>
--	--

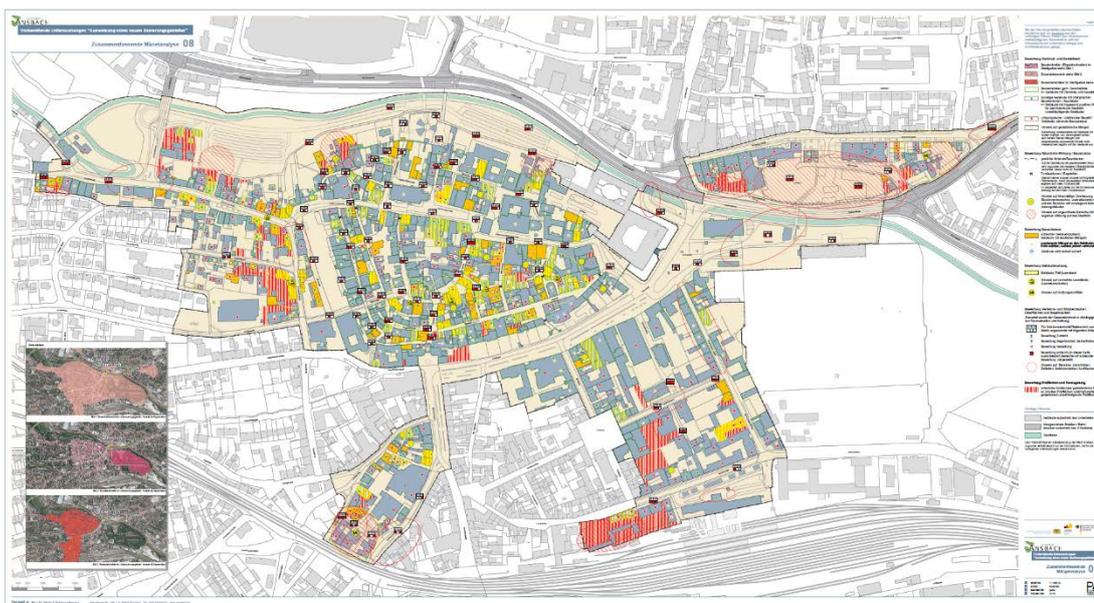
Bei den Oberflächenmaterialien im Kernbereich zeigt sich ein Konfliktpotential zwischen Gestaltung und Begehbarkeit. Dies kommt insbesondere bei den Granitmaterialien zum Tragen, die gestalterisch positiv und adäquat der historischen Umgebung zu werten sind, gleichzeitig jedoch schlechter begehbar sind. In den bereits neu gestalteten Bereichen wie den Straßenzügen Promenade und Neustadt wird dem Problem bereits Rechnung getragen. Granitmaterialien mit einer entsprechend ebenen Oberflächenbehandlung und gutem Fugenbild werden damit auch einer guten Begehbarkeit gerecht.

Die Umsetzung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist insbesondere für Altstadtbereiche eine große Herausforderung. Hier stehen häufig die Verwendung von gestalterisch hochwertigen Natursteinmaterialien wie Klein- und Großsteinpflaster im Konflikt mit einer möglichen ebenen Fläche, die für ältere Menschen, Rollatoren und Rollstühle besonders geeignet, gut begehbar und befahrbar wären. Hier gilt es im Zuge der weiteren Planungen besonders auf Materialwahl und Verlegeart zu achten, um einerseits der hochwertigen Gestaltung und dem Stadtbild gerecht zu werden, aber gleichzeitig auch für alle Personengruppen gut nutzbar zu sein. In den bereits neu gestalteten Bereichen wie den Straßenzügen Promenade und Neustadt wurde dem Problem bereits Rechnung getragen. Granitmaterialien mit einer entsprechend ebenen Oberflächenbehandlung und gutem Fugenbild werden damit auch einer guten Begehbarkeit gerecht.

### 3.7 Zusammenfassende Mängelanalyse

Als Abschluss des Textteils Bestandsanalyse soll an dieser Stelle eine kurze Zusammenstellung der wichtigsten Mängel erfolgen. Es handelt sich dabei um einen Auszug der Ansatzpunkte aus den vorangegangenen Kapiteln. Es wird darauf hingewiesen, dass eine isolierte Betrachtungsweise nicht angebracht ist, da in der Regel eine Verkettung unterschiedlicher Mängel den Zustand einzelner Gebäude, Anwesen, oder Verkehrsräume begründet.

Karte 08: Zusammenfassende Mängelanalyse



#### Stadtbild

- **Gestörte Raumkanten und Maßstäblichkeit**

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich mit Ausnahme der des nordöstlichen Bereiches „Hofwiese“ durch seine klaren und geschlossenen Raumkanten aus.

Einzelne kleinere „Lücken“ zeigen sich im Bereich Würzburger Straße - Einmündung Kasernendamm und Kronacherstraße – Einmündung Humboldtstraße. Da es sich hier im Einmündungs- bzw. Eckpositionen handelt sind diese Bereiche stark einsehbar und wirken sich negativ auf den jeweiligen Straßenraum aus. An der Freifläche „Hofwiese“ fehlt nach Süden zur Residenzstraße ein räumlicher Abschluss durch eine Bebauung bzw. einer stärkeren Baumreihe. Ansonsten setzt die geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Nürnberger Straße eine klare Grenze zum öffentlichen Straßenraum.

Unbebaute einsehbare Grundstücke bzw. Baulücken finden sich nicht.

Weiter findet sich mit den Neubaukomplexen Kanalstraße 2-12; Kanalstraße 14 und Martin-Luther-Platz 30/36 Baustrukturen, die den Stadtgrundriss zumindest zum öffentlichen Raum hin weitgehend aufnehmen aber in ihrer Kleinteiligkeit und Gliederung vom historischen Gefüge abweichen.

- **Ortsuntypische Baudetails / Ortsuntypische Gebäude**

Das Untersuchungsgebiet zeigt mit seiner Vielzahl an Baudenkmalern und historischen Gebäuden eine hohe gestalterische Homogenität bei gleichzeitiger Gestaltungsvielfalt und eine hohe bauliche Qualität.

Die typischen Gestaltungsmerkmale sind deutlich ablesbar und entsprechend fallen auch untypische Gestaltungskriterien oder ortsuntypische Gebäude/ Gebäudeteile besonders ins Auge. Fassadenverkleidungen mit untypischen Materialien (Fliesen, Kunststoff- oder polierten Natursteinplatten) treten besonders in den Erdgeschosszonen der Geschäftshäuser oder in Sockelbereichen auf. Flächendeckend finden sich Gebäude mit unpassenden „kleineren“ gestalterischen Mängeln wie ungeteilte Fenster, unpassende Türen. Die Karte 02 „Stadtbild“ weist mit knapp 25% (137 Hauptgebäude gestalterische Mängel und 138 ortsuntypische Gebäude / Gebäudeteile) auf den Anteil an ortstypischen Gebäuden mit gestalterischen Mängeln hin.

Die Mängel finden sich verteilt im gesamten Untersuchungsgebiet, wobei in der zentralen Altstadt der Anteil ortsuntypischen Gebäude/ Gebäudeteile geringer als die durchschnittliche Verteilung ist.

## Bauzustand

### ▪ **Zustand Baukörper**

Knapp 24 % aller Hauptgebäude sind in Ordnung und weitere knapp 29 % weisen nur kleinere Mängel auf. Gut 52 % aller Hauptgebäude bedürfen somit keiner bzw. ausschließlich kleinerer Sanierungsmaßnahmen. An 131 Hauptgebäuden (23 %) waren deutliche Mängel nicht erkennbar. Auf Grund der eingeschränkten Beurteilbarkeit (Frontfassade) können Mängel hier jedoch nicht ausgeschlossen werden. Gravierende Mängel an Hauptgebäuden, die umfangreicher Sanierungsmaßnahmen bedürfen waren eindeutig an weiteren 120 Gebäuden festzustellen, wobei bei 40 Hauptgebäuden auch konstruktive Mängel vermutet bzw. festgestellt wurden. Insgesamt sind somit ca. 21% aller Hauptgebäude in einem schlechten baulichen Zustand und bei weiteren 23 % können wesentliche Mängel nicht ausgeschlossen werden.

Die Gebäude mit eher schlechtem Bauzustand finden sich vollflächig verteilt in allen Bereichen der Altstadt. Eine gewisse Konzentration ist in der südlichen Altstadt zwischen der Achse Martin-Luther-Platz / Johann-Sebastian-Platz und der Straße Neustadt in den Baublöcken Schwanenstraße – Uzstraße – Neustadt und Schwanenstraße - Uzstraße – Kannenstraße sowie in der Kronenstraße, der Rosenstraße und der Kronacherstraße erkennbar. Auch in den Quartieren westlich und südwestlich der Altstadt (Würzburger Straße und Bereich zwischen Endres- / Naumann- und Kanalstraße) ist der Anteil von Bausubstanz in schlechtem Zustand ähnlich. Der südöstliche Bereich von der Promenade bis zum Bahnhof sowie das Quartier Hofwiese weisen einen geringeren Anteil von Bausubstanz in schlechtem Zustand auf.

Der Anteil der einsehbaren Nebengebäude in gutem Bauzustand zeigt sich im Untersuchungsgebiet geringer als der der Hauptgebäude. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass der Zustand von Nebengebäuden etwas schlechter ist, was auf eine untergeordnete Nutzung und eine für die Besitzer geringeren Bedeutung dieser Gebäude zurückgeführt werden kann.

### ▪ **Zustand Dach**

Der Zustand der Dächer wurde aufgrund der mangelnden Einsehbarkeit nicht einzeln betrachtet. Soweit einsehbar wird ein teilweise dringender Handlungsbedarf an mindestens 120 Hauptgebäuden (21%) - analog des Gesamtzustandes der Gebäude - vermutet.

## Nutzungsstrukturen

### ▪ **Hauptnutzungen Wohnen, Handel/Gastro/Gewerbe und Verwaltung**

Die Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet mit seiner innerstädtischen Lage entspricht in ihrer Art und Verteilung Mittelstädten mit einer Versorgungsfunktion weit

über das eigene Stadtgebiet hinaus. In der Altstadt als zentraler Teil der Innenstadt ist ein hoher Geschäftsbesatz vorhanden, wobei größere Versorgungsbetriebe (Supermärkte) gut erreichbar an die Altstadt angrenzen und die Ladengeschäfte ergänzen.

Eine herausragende Stellung nehmen im Untersuchungsgebiet die gemeinbedarftlichen Einrichtungen ein. Ansbach ist Regierungssitz und Verwaltungsstandort. So sind das Quartier zwischen Promenade und Bahnhof, der nördliche Altstadtrand und der zentrale Bereich der Hofwiese durch kirchliche, gesellschaftlich-karitative, staatliche und kommunale Nutzungen geprägt.

Die Hauptnutzung im Untersuchungsgebiet ist insgesamt dennoch das Wohnen. Neben knapp 150 Wohngebäuden stellt bei insgesamt 75% aller Hauptgebäude (428 von 569 Hauptgebäuden) das Wohnen zumindest einen Teil der Gebäudenutzung (meist in den Obergeschossen) dar.

Insgesamt ist die traditionell bedingte sog. vertikale Nutzungsmischung: Laden, Handwerksbetrieb im Erdgeschoss und darüber liegende Wohnbereiche noch deutlich erkennbar.

- **Leerstand**

Zur Zeit der Bestandserhebungen (Juni bis August 2022) standen 28 Hauptgebäude vollständig leer. Zusätzlich werden bei 9 Gebäuden derzeit umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt<sup>67</sup>. In weiteren 67 Hauptgebäuden besteht ein Teilleerstand.

Unter Berücksichtigung des sanierungsbedingten Leerstandes besteht somit bei 95 Hauptgebäuden, (17% aller Hauptgebäude) zumindest ein Teilleerstand. Es ist zu vermuten, dass weitere Gebäude/ Geschossbereiche leer stehen oder nur noch teilweise genutzt bzw. untergenutzt werden, was von außen nicht immer offensichtlich erkennbar ist.

Eine Konzentration der Leerstände (Leerstandscluster) lassen sich im südlichen Altstadtbereich (zwischen Martin-Luther-Platz / Johann-Sebastian-Bach-Platz und der Straße Neustadt sowie entlang der Kronacherstraße und der nordöstlichen Würzburger Straße analog des Gebäudezustandes) feststellen. Zumindest in diesen Lagen der Altstadt stellt der Leerstand einen klar sichtbaren Sanierungstatbestand dar.

## Grünstrukturen, Aufenthaltsqualität, Versiegelung

- **Öffentliche Freiflächen**

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen kann für die Altstadt von Ansbach durch den an das Untersuchungsgebiet östlich angrenzenden Schlosspark und den nördlich verlaufenden Rezatgrund als gut bezeichnet werden. Gemeinsam mit dem Stadtgraben besteht ein von West nach Ost nahezu durchgängiges bandartiges öffentliches Grünflächensystem mit einem Abzweig nach Süden.

Die Rezatwiesen zeigen sich trotz der Parkplätze als wichtiger Grünbereich in der Stadt. Die Nutzbarkeit und die Attraktivität als Grünfläche zum Verweilen oder als Spielbereiche sind jedoch nicht überall gegeben. Auch die Rezat selbst besitzt keinen Zugangsbereich zum Wasser und der Naturraum ist nicht erlebbar.

Die historischen Platzbereiche zeigen sich vorwiegend als „steinere“ in Natursteinmaterial ausgeführt Platzbereiche, die als Vorfläche der historischen Bebauung und für traditionelle Nutzungen wie Märkte und Veranstaltungen sowie als Vorflächen für die heute ansässigen Lagengeschäfte und Gastronomiebetriebe genutzt werden. Die Platzräume und die angrenzenden Nutzungen lassen im Zusammenspiel i.d.R. eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen. Die Attraktivität dieser Platzräume wird durch kleine

<sup>67</sup> Eine zukünftige Nutzung wird angenommen

Grüninseln, kleine Baumreihen oder wie bei der jüngsten Sanierungsmaßnahme mit einem beispielbaren Brunnen (Wasserspiel) gesteigert.

Der Schloßplatz als „Vorplatz“ der Residenz zeigt sich durch die ihn umfließenden Verkehrsräume als Insellage. Der wichtigen Verbindungsfunktion zwischen Altstadt, Residenz und Weiterführung Richtung Quartier Neue Auslage wird durch ein Objekt Rechnung getragen, ist jedoch für Besucher als lenkendes Element nicht wahrnehmbar. Der Platzraum besitzt aufgrund des vorwiegend steinernen Charakters – mit Ausnahme der Baumgruppe im Bereich Theater – und des umfließenden Verkehrs keine Aufenthaltsqualität.

Die Inselwiese mit Busparkplatz und Zufahrtsbereich trennen die historische Verbindung zum Hofgarten und der Orangerie. Der Vorplatz zur Orangerie mit angrenzender Grünfläche zur Residenzstraße hin ist gerade in diesem historischen Kontext gestalterisch unbefriedigend und besitzt als große Freifläche keine Gestalt- und Aufenthaltsqualität.

Auch die Freifläche mit Kriegerdenkmal in direkter Nähe zur Residenz besitzt neben seiner Funktion als Regierungsparkplatz keine Gestalt- und Aufenthaltsqualität und wird dem historischen Umfeld nicht gerecht.

Hingegen zeigen sich Promenade und Maximilianstraße mit ihrer neuen Gestaltung und konsequenten Begrünung als wichtige und attraktive Aufenthaltsbereiche.

Insgesamt besitzt der öffentliche Raum im Untersuchungsgebiet eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Bevorrechtigung des Pkw-Verkehrs wurde in weiten Bereichen entschärft und die öffentlichen Freiflächen können durch alle Verkehrsteilnehmer und die angrenzenden Läden und gastronomischen Betriebe – insbesondere im inneren Altstadtbereich - gleichwertig genutzt werden. In den dicht bebauten Altstadtquartieren v.a. südlich der zentralen Platz-/ Straßenachsen sind Baumstandorte oder kleine grüne Oasen im öffentlichen Raum nur begrenzt möglich.

Der Parkplatz Hofwiese zeigt sich als ungestalteter und ungegliederter Parkplatz. Die ca. 1,15 ha große Fläche im Nahbereich der Residenz zeigt nur vereinzelt Grünstrukturen und wird gestalterisch und funktional noch nicht einmal einer Parkplatznutzung gerecht. Eine Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben. Die Fläche wirkt als große Brache und „Lücke“ im Stadtgefüge, was insbesondere aufgrund der Nähe zu Orangerie und Schlossanlage und damit im Eingangsbereich zur historischen Altstadt negativ zu werten ist.

#### ▪ **Private Freiflächen /Versiegelung**

In der Altstadt und den südlichen und nordöstlichen Teilen des Untersuchungsgebietes besitzen aufgrund des hohen Maßes der Überbauung private Freiflächen nur eine untergeordnete Rolle. Meist werden Sie als Zufahrts-, Stellplatzflächen oder Abstellbereiche für Müll und kleine Abstellgebäude benötigt. Als Aufenthaltsbereich spielen sie nur eine untergeordnete Funktion.

Am Altstadtrand und besonders in den westlichen Randlagen des Untersuchungsgebietes spielen Freiflächen eine wichtige Rolle. Besonders am südlichen Altstadtrand entlang der Promenade finden sich große Gartenflächen die als wichtige Grünstrukturen und stadtbildprägende Elemente als Vorflächen der Baustrukturen zu sichern sind. Auch im westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes spiegeln die Gartenflächen den zunehmenden Anteil der Wohnnutzung/ Wohnbebauung wider.

Zustand, Nutzbarkeit, Gestaltung und Versiegelung der privaten Freiflächen zeigen (soweit einsehbar und bewertbar) deutliche Mängel. Ein übermäßiger Versiegelungsgrad, fehlende Grünstrukturen und gestalterisch unpassende Materialien sind hier anzuführen. Der Versiegelungsgrad, die Ausgestaltung mit Grünstrukturen und die Gestaltung an sich sind weitestgehend durch die Funktion als Stellplatz, Zufahrt oder Lagerfläche geprägt.. Insgesamt ist der Gesamteindruck der privaten Freiflächen bzgl. ihrer Aufenthaltsqualität und aus stadtökologischer Sicht verbesserungswürdig.

## Verkehr

- **Straßenräume - funktionale Mängel, Konflikt- und Gefährdungspotential**

### *Übergeordnete Straßen:*

Die **Bischof-Meiser Straße** weist, aufgrund der an sie gestellten Nutzungsansprüche mit Begegnungsverkehr Bus/Bus, der Bedeutung als wichtiger Fußwegeverbindung zwischen Schlossplatz und Bahnhof/ Schule, angesichts des ihr nur begrenzt zur Verfügung stehenden Straßenraumes, ein hohes Konflikt- und Gefährdungspotential auf.

In der **Kanalstraße** endet der stadteinwärts im Seitenbereich verlaufende Radweg abrupt ohne kenntlich gemachte Regelung oder Einflechtung in die Fahrspuren. Hierdurch besteht ein erhöhtes gefährdungs- und Konfliktpotential.

Im westlichen Kreuzungsbereich der **Würzburger Straße/ Hospitalstraße** mit dem Kasernendamm, besteht hinsichtlich der Gliederung, der Größe und Gestaltung des Verkehrsraumes Handlungsbedarf.

In der **Kronacherstraße** erscheinen aufgrund von Topografie und geradlinigem Straßenverlauf die gefahrenen Geschwindigkeiten überhöht. Die vorhandenen teilweise sehr schmalen Gehwegbereiche lassen hier ein Konfliktpotential erkennen, da bei sich begegnenden Fußgängern ein Ausweichen auf die Fahrbahn erforderlich ist.

### *Anwohnerstraßen:*

Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Anwohnerstraßen wurden bereits größtenteils, teilweise aber schon vor längerer Zeit umgestaltet und saniert, so dass in Teilbereichen bereits wieder leichte Schäden, Setzungen oder Beeinträchtigung der Gehfreundlichkeit auftreten und damit ein gewisser Sanierungsbedarf feststellbar ist. Konkreter Handlungsbedarf besteht für die **Karolinenstraße** sowohl gestalterischer, als auch durch den Straßenzustand und die anliegende Schulnutzung, in funktionaler Hinsicht. Daneben weisen, aufgrund des schlechten Straßenzustandes und funktionaler Mängel (Konkurrenz zwischen parkenden Fahrzeugen und begrenzten Gehwegbereichen) **Humboldt-, Bad-, und Schmiedstraße** sowie der nordwestliche Abzweig der **Nürnberger Straße** einen dringlichen Sanierungsbedarf auf.

### *Fußgängerzone*

Gestaltung, Funktion und Randnutzung stimmen in der Fußgängerzone wie im historischen Umfeld (St.-Johannis und St. Gumbertus) überein. Die Gestaltung weist keine Mängel bezüglich Aufenthaltsqualität und Funktion auf. Bezüglich der **Barrierefreiheit/ Barrierearmut** bestehen leichte Mängel.

- **Ruhender Verkehr**

Die Anbindung der Stadt – insbesondere der Innenstadt – ist gut gelöst. Die Stadt ist mit dem PKW und allen anderen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. In bequemer Entfernung zur Fußgängerzone und der weiteren Innenstadt stehen mit den großen Parkkontingenten Hofwiese, Rezatwiese und dem Altstadtparkhaus Am Mühlbach sowie an der Promenade ausreichend und auf kurzem Wege Parkplätze zur Verfügung. Das Parkraumangebot scheint für die Innenstadt und somit für das Untersuchungsgebiet gut zu funktionieren. Die bestehende Beschilderung ist relativ dezent, eine klare Besucherlenkung ist für Außenstehende nicht sofort ersichtlich.

Die Parkbereiche Rezatwiese zeigen aus rein funktional-verkehrlicher Sicht keine gravierenden Mängel. Die Infrastruktur zur Parkbewirtschaftung ist teilweise defekt und insgesamt nicht mehr zeitgemäß. Mängel zeigen sich aber in diesem Bereich eher im Bereich des baulichen Zustandes der Flächen als hinsichtlich der Verkehrsfunktion.

Aus verkehrlicher Sicht ist im Bereich Hofwiese anzusprechen, dass aufgrund der insgesamt ungeordneten Situation auch die Verkehrsführung und Lenkung mit Zu- und Abfahrten funktionale Mängel zeigt. Die Führung des Parkverkehrs über die Nürnberger Straße erscheint für diesen Straßenzug mit seiner Randnutzung nicht angemessen. An dieser Stelle wird auch auf den derzeit völlig überdimensioniert wirkenden und vom Straßennetz abgehängten Straßenzug Eyber Straße hingewiesen. Auch die Fußgängerführung in diesem gesamten Bereich ist nur provisorisch gelöst. Eine klare und sichere Fußgängerführung – auch im Bereich Alexanderstraße - ist nicht gegeben.

Die Inselwiese als Busparkplatz ist grundsätzlich zu hinterfragen. Natürlich ist hier die direkte Nähe zur Orangerie und der Innenstadt gegeben, aber das direkte historische Umfeld spricht gegen diese verkehrliche Nutzung, zumal die bereits angesprochene problematische Situation im Bereich Einmündung Schloßplatz/ Bischof-Meiser Straße noch zusätzlich durch die Buszufahrten belastet und das Konfliktpotential fließender Verkehr ⇔ Fußgänger verschärft wird.

- **Fußläufige Erschließung und Radverkehr**

Die Voraussetzungen für den Fußgänger und Radfahrer im Untersuchungsgebiet sind als gut zu bewerten und die Angebote werden angenommen. Es bestehen kurze, direkte und attraktive Verbindungen, die teilweise in verkehrsberuhigten Bereichen, teilweise in Gassen oder innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche entlang der Promenade und der Maximilianstraße verlaufen. Weiter ist neben der Fußgängerzone insbesondere die Verbindung entlang des nördlichen Altstadtrandes (Rezatwiese) mit ihren Verbindungen in die Altstadt und zum nördlich der Residenzstraße gelegenen angrenzenden Bereich des Einkaufszentrums „Brückencenter“ zu nennen. Die genannten Verbindungen sind sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer nutzbar. Ebenso sind die Einbahnstraßen für Radfahrer in beide Richtungen offen. Flächenausweisung für Radwege im Straßenraum bestehen mit Ausnahme eines auf der Fahrbahn beidseitig abmarkierten Radweges an der Bahnhofstraße nicht.

In Bezug auf die Ausstattung des Innenstadtbereiches mit Fahrradabstellplätzen, insbesondere mit überdachten oder abschließbaren Fahrradstellplätzen oder Ladeeinrichtungen für e-Bikes, besteht Handlungs- bzw. Nachholbedarf. Hier wurden in vielen Bereichen fehlende Abstellmöglichkeiten festgestellt. E-Bike Ladestationen oder überdachte Abstellmöglichkeiten sind in den Quartieren mit Ausnahme einer kleinen Überdachung am Montgelasplatz nicht vorhanden. Die vorhandene Radinfrastruktur ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs nicht ausreichend.

## Stadtboden / Barrierefreiheit

In der Gesamtschau zeigt sich, dass in weiten Teilen ein gewisser Handlungsbedarf besteht.

Bei den Oberflächenmaterialien im Kernbereich zeigt sich ein Konfliktpotential zwischen Gestaltung und Begehbarkeit. Dies kommt insbesondere bei den Granitmaterialien zum Tragen, die gestalterisch positiv und adäquat der historischen Umgebung zu werten sind, gleichzeitig jedoch schlechter begehbar sind. In den bereits neu gestalteten Bereichen wie den Straßenzügen Promenade und Neustadt wird dem Problem bereits Rechnung getragen. Granitmaterialien mit einer entsprechend ebenen Oberflächenbehandlung und gutem Fugenbild werden damit auch einer guten Begehbarkeit gerecht.



- 4 Anhang
- 4.1 Auszug aus ISEK:
- 4.1.1 2.4 Stadterneuerung / Sanierungsgebiete

## 2.4 STADTERNEUERUNG

### SANIERUNGSGEBIETE

Die Stadt Ansbach verfügt derzeit über acht Sanierungsgebiete, die im Folgenden kurz beschrieben werden.

#### Westliche Altstadt: Sanierungsgebiet I

Größe: 6,17 ha  
Das Sanierungsgebiet I „Westliche Altstadt“ wurde im Jahr 1974 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Es wurden zwei Erweiterungen (1989, bis zur Schalkhäuser Straße und 1990, Kronacherstraße/ am Mühlbach) geltend gemacht. Die Ziele des Sanierungsgebietes sind, auch aufgrund der Größe, sehr umfassend. Zum einen sollen die Innenstadterschließung und -erreichbarkeit, Wohnverhältnisse und das Angebot altstadtnaher Stellplätze verbessert werden. Zudem wird der Erhalt und die Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt durch verdichtete innerstädtische Wohnbebauung angestrebt. Die Schaffung einer öf-

fentlichen Grünfläche mit einem Bolz- und Kinderspielplatz zur Aktivierung der westlichen Altstadt und die Berücksichtigung denkmalpflegerischer, stadtgestalterischer und funktioneller Belange vor allem im Bezug auf die Erhaltung historischer Bausubstanzen waren außerdem Zielsetzungen.

Stand der Sanierung: Seit den 1970er Jahren ist eine enorme Verbesserung im Wohnstandard sowie in der Gestaltung öffentlicher Räume geschehen. Die Gestaltung des Stadtblocks zwischen Rosen- und Platenstraße hat Vorbildcharakter für die Belebung eines Blockinnenbereichs.

#### Schloßplatz/ Inselwiese: Sanierungsgebiet II

Größe: 3,56 ha  
Das Sanierungsgebiet II „Schloßplatz/ Inselwiese“ mit dem Anschlussbereich Promenade und Orangerie wurde 1978 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt und 2004 um einzelne Flurstücke östlich Bischof-Meiser-Str. und Karolinschule erweitert. 1977 wurde ein städtebaulicher Ideen-

wettbewerb ausgerufen, mit dem Ziel, städtebauliche Rahmenvorstellungen für die einzelnen Problembereiche zu entwickeln. Angestrebt wurde die Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Straßenraumes der östlichen Promenade, trotz des großen Verkehrsdrucks. Die Ergebnisse dieser Maßnahmen sind sichtbar und müssen sich nun im Alltag bewähren. Das städtische Leben im Bereich Promenade wird von dem neuen freiräumlichen Angebot Besitz ergreifen.

Stand der Sanierung: Die Umfeldgestaltungen sind um das Theater abgeschlossen. Um das Schloss und im Einmündungsbereich Promenade / Residenzstraße sind weitere Gestaltungen sinnvoll. Das Retti-Palais sieht der lange notwendigen Sanierung entgegen.

#### Rathausblock: Sanierungsgebiet III

Größe: 1,5 ha  
Das Sanierungsgebiet III „Rathausblock“ wurde 1979 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Ein Hauptaugenmerk lag darauf, Erweiterungsmöglichkeiten für Geschäftsnutzungen auf den Blockseiten zum Martin-Luther-Platz und zur U2straße zu schaffen sowie die rückwärtige Erschließung von der Platenstraße für die Belieferung der Geschäfte und zur Entlastung der Fußgängerzone zu ermöglichen. Dabei wurden Hofbereiche in Einzelhöfe gegliedert und durch Fußgängerpassagen erschlossen, die an die Passage in der westlichen Altstadt anknüpfen.



ABB. 7 DIE BÜTTENSTRASSE IM SANIERUNGSGEBIET I ZEIGT SICH MIT HISTORISCHER PFLASTERUNG UND DURCHGÄNGIG SANIERTEN FASSADEN

Integriertes Stadtenwicklungskonzept Grundlagen und Rahmenbedingungen

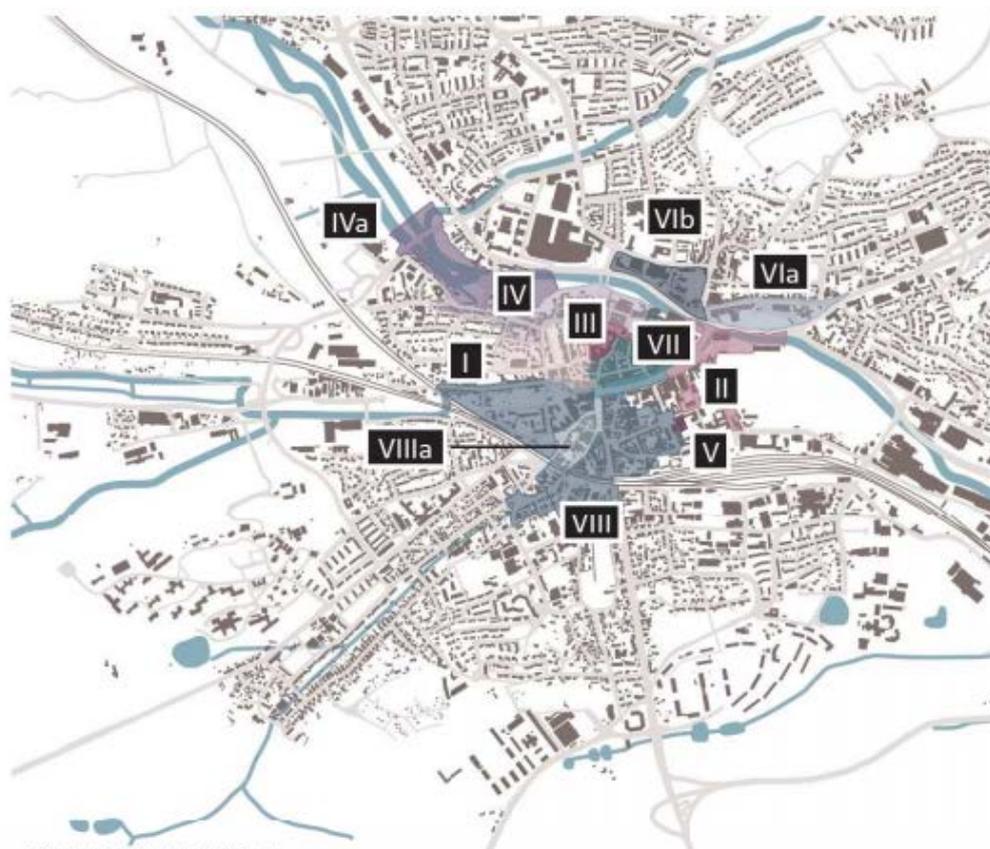


ABB. 8 GEBIETSAUSWEISUNGEN: SANIERUNGSGEBIETE IN ANSBACH (EIGENE DARSTELLUNG)

Grundlagen und Rahmenbedingungen Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stand der Sanierung: Auch hier liegt ein Sanierungsgebiet mit langer Laufzeit vor, das den niedrigen Wohnstandard der 1970er Jahre beseitigen konnte. Hauptaufgabe für die Zukunft ist die Gestaltung und Belebung des Martin-Luther-Platzes.

**Schaitberger-/ Luisen-/ Pfarrstraße: Sanierungsgebiet IV**

Größe: 9 ha  
 Das Sanierungsgebiet IV „Schaitberger-/ Luisen-/ Pfarrstraße“ wurde 1986 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Ziel war es einerseits die Wohnnutzung im Gebiet zu erhalten und nächtliche Ruhestörung durch Gewerbe auszuschließen. Auch die zu dieser Zeit vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden zur Fehlbelegung im Altstadt kern erklärt. Ein weiteres Ziel war es verkehrsberuhigte Zonen zu schaffen und eine fußläufige Verbindung zu den Parkplätzen an den Rezatwiesen zu installieren. Zudem

- I** Sanierungsgebiet I: Westliche Altstadt
- II** Sanierungsgebiet II: Promenade/ Schloßplatz/ Inselwiese
- III** Sanierungsgebiet III: Rathausblock
- IV** Sanierungsgebiet IV: Schaitberger-/ Luisen-/ Pfarrstraße
- IVa** Sanierungsgebiet IVa: Landschaftspark oberes Rezattal
- V** Sanierungsgebiet V: Karlsplatz
- VIa+b** Sanierungsgebiet VIa+b: Nördlich der Nürnberger Straße
- VII** Sanierungsgebiet VII: Ortsteil der gotischen Altstadt
- VIII** Sanierungsgebiet VIII: Herrieder Vorstadt
- VIII-E** Sanierungsgebiet VIII-Erweiterung: Karolinenstraße/ Karlsplatz bzw. Karls-/turnitz-/ Cronenk-/ Karolinenstraße
- VIIIa** Sanierungsgebiet VIIIa: Teilbereich zwischen der Endres-/ Naumann- und Kanal-/ Maximilianstraße

sollen die vorhandenen Grünflächen in Richtung ehemaligen Stadtgraben östlich der Jahnstraße und nördlich der Schaitbergerstraße erweitert werden.

Im Jahr 1988 wurde das Gebiet um die obere Vorstadt erweitert.

**Stand der Sanierung:** In vorstädtischer Struktur verfügen viele der Liegenschaften im Sanierungsgebiet IV über private Garten- und Grünbereiche. Heterogen in Höhe, Bauzeit aber auch im Sanierungszustand zeigt sich die Bebauung in der Würzburger Straße. Um Storchentplatz und den westlichen Martin-Luther-Platz haben sich dagegen qualitätsvolle städtische Wohnlagen entwickelt.

#### **Landschaftspark oberes Rezattal: Sanierungsgebiet IVa**

Größe: 9,7 ha

Das Sanierungsgebiet IVa „Landschaftspark oberes Rezattal“ wurde 1999 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Hauptaugenmerk lag auf der Schaffung von kurzen, direkten und attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen zu wichtigen Orten (Fachhochschule, Altstadt, Aquella) in Ansbach. Zudem soll das Rezattal im Abschnitt zwischen Altstadt und Hohenzollernturmring als stadtnaher Erholungsbereich für die Fachhochschule und die Bewohner der Altstadt erschlossen werden.

**Stand der Sanierung:** Der Landschaftsraum am Verlauf der Rezat wird im ISEK als Bereich mit Entwicklungspotenzial beschrieben. Hier sind noch Maßnahmen zu erwarten, die das Ziel verfolgen, die Altstadt mit den neu entwickelten Nutzungen im Norden (FH und Brückencenter) anzubinden (s. auch Maßnahme G//1).

#### **Karlsplatz: Sanierungsgebiet V**

Größe: 0,23 ha

Das Sanierungsgebiet V „Karlsplatz“ wurde 1986 im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst die beiden historischen Gebäude Karlshalle und die ehemalige Schranne. Ziel war es, in den bestehenden Gebäuden ein Kulturzentrum zu installieren. Dieses sollte die Stadtbücherei und das Stadtarchiv unterbringen.

**Stand der Sanierung:** Als kleinstes der Ansbacher Sanierungsgebiete ist hier eine vollständige Erfüllung des Sanierungsziels gegeben.

#### **Nördlich der Nürnberger Straße: Sanierungsgebiet VIa**

Größe: 4,55 ha

Das Sanierungsgebiet VIa „Nürnberger Straße“ wurde 2000 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Das 4,55 ha große Gebiet zwischen Schloßstraße, Nürnberger Straße und Residenzstraße weist städtebauliche Missstände und Mängel vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden sollen.

**Stand der Sanierung:** als relativ junges Sanierungsgebiet zeigt sich das Gelände nördlich der Residenzstraße in einer klaren Bedarfslage, d.h. das Ziel die Rückseiten der Nürnberger Straße als Schauseite zu Orangerie und Theater zu entwickeln bedarf einer weiteren Initiative.

#### **Zwischen Residenz- und Brauhausstraße: Sanierungsgebiet VIb**

Größe: 4,24 ha

Das Sanierungsgebiet VIb „Zwischen Residenz- und Brauhausstraße“ wurde noch nicht förmlich festgelegt.

**Stand der Sanierung:** Hier hat sich mit der Neubebauung des Hürnerbräu-Areals bereits ein Entwicklungssprung vollzogen.

#### **Ostteil der gotischen Altstadt: Sanierungsgebiet VII**

Größe: 6,52 ha

Das Sanierungsgebiet VII „Ostteil der gotischen Altstadt“ wurde 1997 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

**Stand der Sanierung:** Mit dem Sanierungsgebiet VII ist der größte Teil des ältesten Stadtkerns erfasst. Die Neustadt erfährt jüngst durch Umgestaltungen eine Aufwertung. Die Stadtblocks zwischen Uz-, Schwanen-, Kannen- und Kronenstraße sind in ihrer immensen Dichte und sichtbaren Leerständen nach wie vor ein Entwicklungsbereich.

#### **Herrieder Vorstadt: Sanierungsgebiet VIII**

Größe: 26,19 ha (inkl. Erweiterungen)  
Das Sanierungsgebiet VIII „Herrieder Vorstadt“ wurde 1998 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. In den Jahren 2000 wurde das Gebiet um die Karolinenstraße/ Karlsplatz, 2006 um die Karls-/ Turnitz-/ Cronegk-/ Karolinenstraße und 2007 um die Oberhäuser-/ Fischer-/ Türkenstraße erweitert. Entwicklungschancen sah man vor allem bei den großflächigen Innenbereichen der Blockbebauung. Attraktive Entfaltungsmöglichkeiten würde es für unterschiedliche Formen urbaner Nutzungsmischung geben. Zudem war es erstrebenswert, die Aufenthaltsqualität durch die Erschließung des Blockinneren für Fußgänger zu erhöhen und moderne und innovative Gestaltungslösungen für die Straßen- und Platzräume zu schaffen.

Die Sanierungsziele der Erweiterung waren von verkehrstechnischen Potentialen geprägt. So wurden eine Verkehrsentslastung bzw. verbesserte Verkehrsführungen, eine Neuordnung der Stellplätze im Blockinnenbereich und eine daraus entstehende Wohnumfeldverbesserung durch Neugestaltung angestrebt.

#### **Teilbereich zwischen der Endres-/ Naumann- und Kanal-/ Maximilianstraße: Sanierungsgebiet VIIIa**

Größe: 2,7 ha

Das Sanierungsgebiet VIIIa „Teilbereich zwischen der Endres-/ Naumann- und Kanal-/ Maximilianstraße“ wurde 1998 im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

**Stand der Sanierung** in VIII und VIIIa: seit den 1990er Jahren ausgewiesen charakterisiert das Sanierungsgebiet VIII eine erklärtermaßen heterogene Bebauung und Nutzung. In seiner schließlichen Größe bietet sich die Chance, in unmittelbarer Nähe zum Altstadtkern ein lebenswertes Wohnquartier zu entwickeln. Auch wenn Maßnahmen im Straßenbereich teilweise umgesetzt sind (Maximilianstraße), steht eine "investive Antwort" privater Eigentümer auf diese Maßnahmen (Positivbeispiel Ecke Schalkhäuser Straße/Merckstraße) häufig noch aus.

**Sanierungsgebiete und das ISEK**

Die Stadterneuerung wird in Ansbach seit Jahrzehnten in mehreren Sanierungsgebieten verfolgt.

Das ISEK ist ein Instrument der Stadterneuerung und wird im Rahmen der Städtebauförderung mitfinanziert. Es folgt den übergeordneten Zielen der Städtebauförderung (z.B. nachhaltige Siedlungsentwicklung, der Sicherung der Versorgung, der Aufwertung von Frei- und Grünräumen und der ermöglichten Teilhabe an der Stadt durch alle Bevölkerungsteile). Die Stadt nimmt die Aufgabe wahr, in den Sanierungsgebieten Eigentümer zu aktivieren.

Das ISEK soll nun die laufenden Aktivitäten der Stadterneuerung in Ansbach in einen gesamtstädtischen Kontext setzen. Umgekehrt sollte durch das ISEK die Kernstadtentwicklung an die Entwicklung der Gesamtstadt gekoppelt sein.

Im ISEK werden auch für die Innenstadt Aussagen zu möglichen Maßnahmen und Zielen gemacht. Neu ist dabei, dass das ISEK die Innenstadt unter weiteren Quartieren und Ortsteilen betrachtet und Ziele im Kontext mit

der Gesamtstadt formuliert. Dennoch sind die im ISEK formulierten Projektmaßnahmen im engen Zusammenhang mit den Zielen der Sanierung abzustimmen.

Die städtebauliche Sanierung in der Innenstadt Ansbachs ist komplex und zeigt unterschiedliche Durchführungsstadien. Das liegt an der Dauerhaftigkeit gerade der älteren Sanierungsgebiete mit zahlreichen Erweiterungen, die über die Jahre dazu gekommen sind. Eine differenzierte Betrachtung ist vonnöten.

Eine übergreifende vorbereitende Untersuchung (VU) kann einen Überblick zur Entwicklung der Kernstadt leisten. Das Integrierte Handlungskonzept von 2010 im Programm 'Soziale Stadt' hat diese zusammenfassende Betrachtung aller Sanierungsgebiete bereits betrieben. Seit 2011 ist die Stadt Ansbach in das Bund-Länder-Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" aufgenommen.

Der Blick einer fortgeschriebenen VU kann gleichwohl auch über die Grenzen der bestehenden Sanierungsgebiete gehen und möglicherweise neue Gebietsabgrenzungen vorschlagen.

4.1.2 Auszug aus ISEK: 3.1 Siedlungsentwicklung und Siedlungsraum

# 3.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSRAUM

## HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Frankenhöhe und das Ansbacher Land sind relativ spät besiedelt worden. Abgesehen von wenigen Bereichen, die als Gunstlagen bereits frühzeitig genutzt wurden, erfolgte die Besiedlung erst im Rahmen der spätfränkischen Kolonisation im 9. Jahrhundert.

Besondere Bedeutung für die Besiedlung des Raums hatten die zahlreichen Klöster sowie verschiedene Territorialherren. Zu nennen ist hier z.B. das Benediktinerkloster St. Gumbertus im Einflussbereich des Bistums Würzburg, in dessen Folge sich insbesondere Ansbach entwickelte. Die territoriale Heterogenität blieb auch erhalten, als der Großteil des Raumes unter die Herrschaft der Markgrafen von Brandenburg-Ansbach fiel, wovon unter anderem zahlreiche kleine Burgen, befestigte Städte und katholische Enklaven innerhalb der protestantischen Markgrafschaft zeugen.

Im Zentrum des Gebietes steht Ansbach, das seit dem 14. Jahrhundert den Hohenzollern unterstellt ist und später, als die Hohenzollern Kurfürsten von Brandenburg wurden, zur Residenz der selbständigen Markgrafschaft Brandenburg-Ansbach wurde. Als zentralistisch verwaltete Residenz bildete Ansbach das politische und wirtschaftliche Zentrum der Region bis in die heutige Zeit (unter anderem Sitz der Regierung von Mittelfranken) und hat die Kulturlandschaft wesentlich mit geprägt.

Die Kulturlandschaft um den Naturraum Frankenhöhe und Ansbacher Land war immer ländlich geprägt, dünn besiedelt und wenig erschlossen. Durch die Landnutzung und Siedlungstätigkeit hat sich eine charakteristische Wald-Offenlandverteilung in der Kulturlandschaft ergeben. Die Wälder, die am Traufand der Frankenhöhe ein noch immer fast geschlossenes, breites Waldband ergeben, ziehen sich entlang der Riedel in die

Landschaft hinein. Entlang der breiten Täler verliefen früher zahlreiche Steige von Ost nach West die Frankenhöhe hinauf, die häufig noch als Hohlwege erkennbar sind. Außerhalb der Gewässerauen erstrecken sich ursprünglich kleinteilige, heute meist flurbereinigte Agrarflächen die Hänge der Riedel hinauf.

Die Siedlungsstruktur der Kulturlandschaft ist bis heute noch teilweise sehr bäuerlich-ländlich geprägt. Wirtschaftliches und politisches Zentrum der Region war und ist die ehemalige Residenzstadt Ansbach. Als Mittelpunkt des absolutistisch geführten Markgrafenstaates ist die Stadt auch heute noch reich an Prunkbauten, Bürgerhäusern, Brunnen und Denkmälern. Auch das Straßensystem der Region ist bis heute auf Ansbach zentriert ausgerichtet. Die ehemalige Residenzstadt der Markgrafschaft Brandenburg-Ansbach ist heute Verwaltungshauptstadt des Regierungsbezirkes Mittelfranken. Außerdem haben die Stadt Ansbach und das Schloss Triesdorf Bedeutung als Schul- und Bildungsstandorte.<sup>1</sup>



ABB. 9 BLICK AUF ALT-ANSBACHER FACHWERK (NAHE SCHAIBERGSTRASSE)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bestandsanalyse und Konzept

32

Die städtebauliche Entwicklung Ansbachs zeigt, dass die Stadt, im Laufe der Zeit von nahezu kontinuierlichem Wachstum geprägt, sich von einem Klostersitz bis hin zu einer über 40.000 Einwohner starken kreisfreien Stadt entwickelt hat. Besonders während der Zeit des Deutschen Kaiserreichs, in der Zwischenkriegszeit und nach dem 2. Weltkrieg kam es zu einem Bevölkerungswachstum, das jeweils siedlungspolitische Maßnahmen mit sich brachte und die bebauten Strukturen wachsen ließ. In der Zeit zwi-

schen 1918 und 1950 vervielfachte sich sogar das städtische Siedlungsgebiet, was auch mit Eingemeindungen angrenzender Dörfer zusammenhing. Die Gemeindegrenzen änderten sich Anfang der 1970er Jahre, im Zuge einer Gebietsreform, erneut. Der heutige Siedlungscharakter ist geprägt von der fast konzentrisch gewachsenen Kernstadt und den getrennt liegenden sowie im Landschaftsraum eingebetteten, teilweise dörflichen Stadtteilen (siehe auch Abb. 14).<sup>1</sup>

Bestandsanalyse und Konzept | Integriertes Stadtentwicklungskonzept

ABB. 10 ÜBERGANG DER STADT INS LAND  
IN RICHTUNG NORDWESTEN



33



ABB. 12 GEMARKUNGEN ANSBACH

- (AN) ANSBACH
- (EL) ELPERSDORF
- (SH) SCHALKHAUSEN
- (NE) NEUSES
- (HE) HENNENBACH
- (EY) EYB
- (BR) BRODSWINDEN
- (CL) CLAFFHEIM
- (BE) BERNHARDSWINDEN

**NAMENSgebung**

Der Namensursprung der Stadt Ansbach lässt sich bis an das Ende des 7. Jahrhunderts zurückverfolgen, als sich, laut einer Legende, der fränkische Siedler Onold als Erster im Rezattal niedergelassen hat. Der dort fließende Bach wurde nach jenem Siedler benannt und ist in seiner Bezeichnung bis heute noch bestehend (Onoldsbach). Den Ursprung der Stadt in gebauter Form bildet das Gumbertkloster, benannt nach dem fränkischen Adeligen Gumbert. In der Aachener Urkunde Kaiser Ludwigs des Frommen vom 20.12.937 ist ersichtlich, dass die Siedlung die Bezeichnung des Baches für sich beanspruchte („Onoltespah“).

Der Name Onoldsbach blieb dann im Lauf der Zeit dauerhaft bestehen. Aus Urkunden aus dem 12. Jahrhundert lässt sich ablesen, dass die Niederlassung bereits als Marktort fungierte, der wiederum bestimmte Kriterien aufwies, beispielsweise den befestigten Marktplatz, der auf ein weiteres Siedlungswachstum schließen lässt. Dennoch geht man bei Ansbach nicht von einer „natürlich gewachsenen“ Ortschaft aus, sind das Stift, der Markt und die Vogtei per Beschluss geplant und gebaut worden.

**ANSBACH IM MITTELALTER**

Die erste bürgerliche Siedlung entstand im Gebiet rund um den Martin-Luther-Platz und der Platenstraße Ende des 12. Jahrhunderts. Ebenso wurde in Ansbach zu dieser Zeit bereits mit städtischen Gütern („praedia urbana“) gehandelt. In der Urkunde von Bischof Otto von Würzburg vom 22. Januar 1221 wurde der Ort erstmals als Stadt bezeichnet: „civitas Onoldis-pach“.

Die Strukturen wurden danach rasch erweitert und es entstanden die Anfänge des noch bis heute erhaltenen Stadtbildes. Während des 16. Jahrhunderts gewann Ansbach an Bedeutung, was sich auch am Bevölkerungswachstum und dem damit eingehenden Anstieg an Bautätigkeiten erkennen lässt. Zwischen 1530 und 1750 kam es in Ansbach zu großangelegten Siedlungserweiterungen. Dazu gehören die Siedlungsbereiche im Süden rund um den Karlsplatz, die Obere Vorstadt, die Schloßvorstadt und die Herrieder Vorstadt. Zudem entstanden wichtige Gebäude wie das Landhaus, das Rathaus, die Hofkanzlei, die Kaserne; außerdem wurden der Hofgarten und die Orangerie angelegt.

**ANSBACH UND DIE PREUSSEN**

Später mit dem Übergang der Stadt an Preußen (1791) setzte sich der modernere und heute noch gebräuchliche Name Ansbach durch. Die Stadt erlebte aufgrund französischer Flüchtlinge ein erneutes Hoch im Bevölkerungswachstum und breitet sich in ihrer Stadtstruktur abermals nach Süden aus. Die bayerische Zeit zu Anfang des 19. Jahrhunderts ist durch den Zerfall der Altstadt und wenig Bautätigkeit und Fortschritt gekennzeichnet. Erst mit der Anbindung an die Eisenbahn im Jahr 1859 kam es zu einem neuen Aufschwung. Mit dem Bau der Bahnstrecke Richtung Gunzenhausen bzw. später nach Würzburg kamen erstmals Fremd- und Gastarbeiter in die Stadt; zudem entstanden neue Berufsgruppen und Beschäftigungsformen. Es wurden Industriebetriebe wie das Gaswerk, die Bein-, Gummi-, Metall und Kammwarenfabrik Matthias Oechsler & Sohn, die Motorenfabrik Karl Bachmann AG und die Holzwaren- und Kindermöbelfabrik Louis Schmelzer u. Co gegründet. Diese Zeit war gleichermaßen Anfang der kommunalen Selbstverwaltung. Zu Zeiten des Deutschen Kaiserreichs wurden wel-

tere Einrichtungen geschaffen, angefangen von Schulgebäuden, dem Postgebäude, der Hindenburg-Kaserne bis hin zum Schlachthof und dem heutigen Landgericht. Zum Jahrhundertwechsel prägten die technischen Errungenschaften das städtische Leben und weitere Siedlungsteile konnten entstehen: Schlossvorstadt, Weststadt sowie die Siedlungen nach den Gestaltungsgrundsätzen der Gartenstadt-idee (Beamten-siedlung, Feldherrnviertel, Bocksberg- und Dombachsiedlung) und Selbstversorgersiedlung Luitpoldstraße.

**ANSBACH WÄHREND DER WELTKRIEGE**

Während des 1. Weltkrieges kam das Wachstum wiederum zum Stillstand und erst nach dem Krieg wuchs die Stadt weiter. Mit dem Bau der Ausfallstraßen wurde begonnen, da die mittelalterlichen Wegeführungen nicht mehr ausreichend waren. Gleichmaßen wurden die Arbeiten zur Stadtkanalisation umgesetzt. Einen erneuten Tiefpunkt in der Entwicklungsgeschichte der Stadt brachte die Weltwirtschaftskrise 1929, die vor allem die Anzahl an Arbeitslosen stark stiegen ließ. Der Nationalsozialismus brachte seine verordnete Bautätigkeit um den bekannten hohen Preis, der schließlich auch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs nach sich zog.

Der Wiederaufbau der über 2000 zerstörten Gebäude bzw. die Errichtung von neuem Wohnraum nach den Verwüstungen des 2. Weltkrieges war Hauptaugenmerk ab 1945. Die Stadt, bis 1949 durch US-amerikanische Truppen besetzt, erweiterte sich in Richtung Peripherie und verschmolz mit den damaligen Nachbargemeinden. Es wurden die Wohngebiete an der Philipp-Zorn-Straße, im Bereich Königsberger Straße, Breslauer Straße, Feuchtwanger Straße, an der nördlichen Jüdtstraße und im Bereich Nelken- und Blumenstraße errichtet. Zudem entstanden Einzel- und Doppelhaussiedlungen an der Jägersdorfer Straße, das Gebiet zwischen Philipp-Zorn-Straße und Beckenweierallee und die Siedlung Meinhardswinden.

**NACH DEN 1970ER JAHREN**

Anfang der 1970er Jahre, angesichts der Gebietsreform und Eingemeindung umliegender Siedlungen und

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bestandsanalyse und Konzept

Orte, konnten neue Stadtentwicklungsziele verfolgt werden. Mit der Eingemeindung der Orte Schalkhausen, Elpersdorf, Bernhardswinden, Claffheim, Brodswinden, Eyb, Hennenbach und Neuses vergrößerte sich 1972 das Stadtgebiet von 984 ha auf 9.937 ha. Zu diesem Zeitpunkt hatte Ansbach nun knapp über 40.000 Einwohner. Es entstanden in der Kernstadt (Weinberghang und Oberer Weinberg) und in den Ortsteilen (Hennenbach, Brodswinden, Elpersdorf, Schalkhausen) neue große Baugebiete.<sup>1</sup>

Zudem wurde in der Altstadt ein Sanierungsgebiet (Sanierungsgebiet 1) festgelegt und erste Sanierungen wurden durchgeführt. Wichtige Umsetzungsorte waren der Bonhoeffer-Hof, der Martin-Luther-Platz, die Platenstraße, die Rosenstraße und die Bütenstraße. Darüber hinaus wurden konkrete Pläne zur Verkehrsplanung

gefasst. Es wurde versucht, den Autoverkehr zu reduzieren und die Altstadt wurde schrittweise vom motorisierten Verkehr befreit.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets westlich von Neuses und der Erschließung der Industriegebiete Brodswinden Ost & West entstanden neue gewerbliche Flächen. Sowohl in den 1980er als auch in den 1990er Jahren wurden weitere Baugebiete ausgewiesen, auch wenn damals die Bevölkerung nominell leicht zurückging.

Eine kulturelle Vielfalt zeichnete sich durch die nach 1960 nach Ansbach kommenden Gastarbeiter aus dem südeuropäischen Raum aus. Viele davon blieben mit ihren Familien für immer in der Stadt. Hinzu kommen die US-Truppen in der Gneisenau-Kaserne und heutigen Barton-Kaserne.

Der nahegelegene Flugplatz Katterbach war zu dieser Zeit größter Heeres-Hubschrauberstandort in Europa. Ende der 1980er Jahre entstand mit der Shipton-Kaserne eine weitere US-Kaserne im Stadtgebiet.

Die Geschichte der Zuzüge von außen kann für die Stadt weiter geschrieben werden. So nimmt die Bevölkerung nach 1990 wieder stetig zu, was zum Teil auch mit der Ostöffnung Europas zu tun hat. Damit erweitert sich die Stadt kulturell und wirtschaftlich und hat mit Mitbürgern anderer Herkunftsnationen umzugehen. Die jüngste Zuzugswelle der Jahre nach 2015 stellt die Stadt erneut vor die Herausforderung, ihre Wohnangebote, Infrastrukturen aber auch ihr kulturelles (und interkulturelles) Verständnis auf ein Mehr an Bürgern einzustellen.<sup>2</sup>

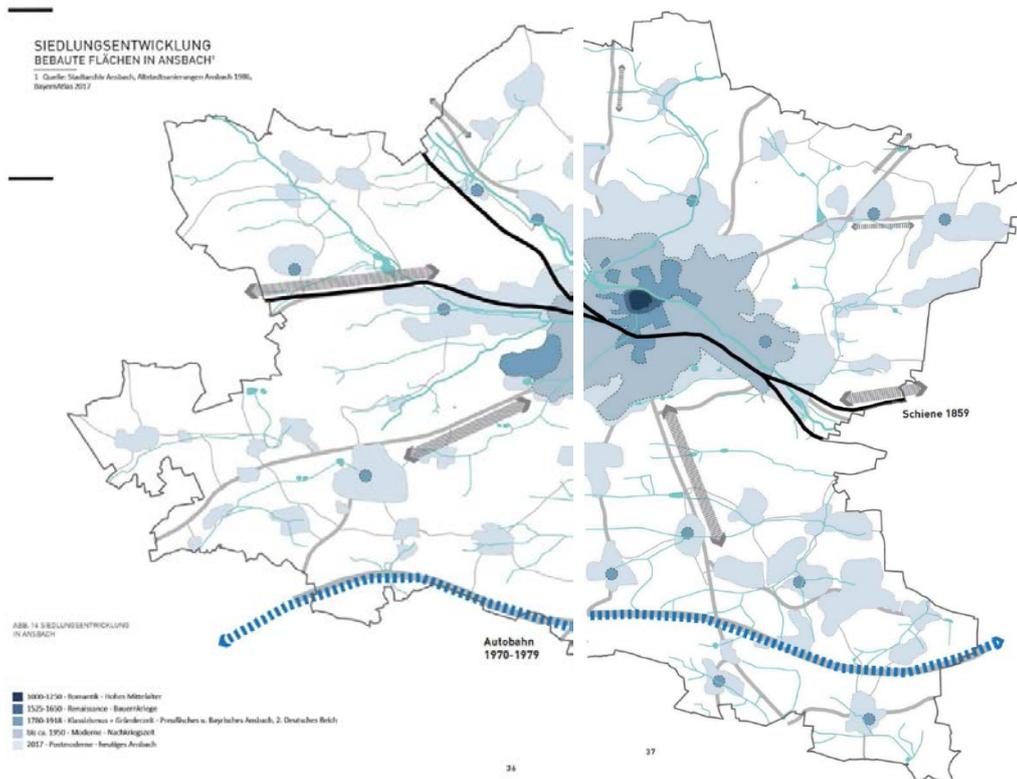
Bestandsanalyse und Konzept Integriertes Stadtentwicklungskonzept



ABB. 13 DAS ANSBACHER SCHLOSS ZEIGT UM 1900 IN SEINEM UMFELD NOCH EIN MODERATES VERKEHRSAUFKOMMEN (HIST. POSTKARTE)

# SIEDLUNGSENTWICKLUNG BEBAUTE FLÄCHEN IN ANSBACH<sup>1</sup>

1 Quelle: Stadtarchiv Ansbach, Altstadtsanierungen Ansbach 1986, BayernAtlas 2017



- 1000-1250 - Romantik - Hohes Mittelalter
- 1525-1650 - Renaissance - Bauernkriege
- 1780-1918 - Klassizismus + Gründerzeit - Preußisches u. Bayrisches Ansbach, 2. Deutsches Reich
- bis ca. 1950 - Moderne - Nachkriegszeit
- 2017 - Postmoderne - heutiges Ansbach

## 4.2 Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet

Auflistung der im Untersuchungsgebiet liegenden Baudenkmäler gemäß der aktuellen Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege. Die kursiv geschriebenen Absätze wurden wörtlich übernommen. In den relevanten Karten wurden alle in der Liste aufgeführten Denkmäler gekennzeichnet.

**D-5-61-000-14. Bischof-Meiser-Straße 1.** Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit rustiziertem Erdgeschoss, zweigeschossigem Fassadenerker mit Schweifgiebel und barocker Putzgliederung, 18. Jh., Umbau um 1900.

**D-5-61-000-15. Bischof-Meiser-Straße 2;** Bischof-Meiser-Straße 2a; Bischof-Meiser-Straße 4. Seitentrakt des ehem. Jagdzeughauses (vgl. Promenade 26), langgestreckter dreigeschossiger Satteldachbau, mit rustiziertem Erdgeschoss, rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, von Johann Wilhelm von Zocha, 1715-19.

**D-5-61-000-16. Bischof-Meiser-Straße 3;** Bischof-Meiser-Straße 5. Doppelwohnhaus, zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach und Mansarddach, mit Zwerchhaus, teilweise Putzgliederung, 18. Jh., mit Einfahrt, Nr. 3 Geburtshaus des Bildhauers Ernst von Bandel (1800-1876), Erdgeschoss teilweise erneuert.

**D-5-61-000-17. Bischof-Meiser-Straße 4 a.** Ehem. Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, wohl unter Leitung Leopoldo Rettis erbaut, 18. Jh.

**D-5-61-000-18. Bischof-Meiser-Straße 6.** Ehem. Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus und Geschossgliederung, wohl unter Leitung Leopoldo Rettis erbaut, 18. Jh.

**D-5-61-000-19. Bischof-Meiser-Straße 7.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, mit rustizierten Lisenen und Geschossgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-20. Bischof-Meiser-Straße 9.** Bürgerpalais, Wohnhaus des Baumeisters Leopoldo Retti, zweigeschossiger, langgestreckter Walmdachbau mit Lisenen- und Gesimgliederung, straßenseitig flacher Mittelrisalit mit Walmdachzwerchhaus und Stuckornament, an der Gartenseite dreigeschossiger Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel, von Leopoldo Retti, 1744/49; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-21. Bischof-Meiser-Straße 11.** Nördlicher Teil der ehem. Jägerkaserne, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, mit Putzgliederungen, von Gabriel de Gabrieli, frühes 18. Jh.

**D-5-61-000-22. Bischof-Meiser-Straße 12;** Bischof-Meiser-Straße 14. Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhäusern, Risalitgliederung, Rustizierungen und Putzgliederungen, Stuckornamente, wohl von Leopoldo Retti, 1739/40.

**D-5-61-000-23. Bischof-Meiser-Straße 13.** Ehem. Hofbrunnmeisterwohnung, eingeschossiger Flügelbau mit Walmdach, 18. Jh.

**D-5-61-000-25. Bischof-Meiser-Straße 19.** Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit viergeschossigem Walmdachanbau, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.; Toreinfahrt mit erhaltenen Teilen der Ummauerung, gleichzeitig.

**D-5-61-000-35. Bütttenstraße 3.** Wohnhaus, später Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, mit Putzgliederungen und rustizierten Ecklisenen, 18. Jh., im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-36. Bütttenstraße 4.** Wohnhaus mit Gaststätte, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, teilweise Fachwerk, verputzt, mit vorkragenden Obergeschossen und rustizierten Ecklisenen, vor 1600.

**D-5-61-000-38. Bütttenstraße 7.** Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit nach Süden abgewalmten Satteldach, Zwerchhaus und vorkragenden Obergeschossen, im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-41. Bütttenstraße 11.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, im Kern 16. Jh., verändert Mitte 19. Jh.

**D-5-61-000-42. Bütttenstraße 12.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach, mit rustizierten Ecklisenen und großem, gewölbtem Keller, 16. Jh.

- D-5-61-000-43. Bütttenstraße 13.** Ehem. Bütttenhaus, zweigeschossiges breitgelagertes Gebäude mit Krüppelwalmdach, mit zwei großen, gewölbten Kellern, 1539 (dendro.dat.), Veränderungen im 18. Jh.; vgl. Nr. 22.
- D-5-61-000-44. Bütttenstraße 14.** Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, mit Geschossgliederungen, im Kern 2. Hälfte 16. Jh., teilweise erneuert.
- D-5-61-000-414. Bütttenstraße 15.** Ehem. Zehntscheune, zweigeschossiges Gebäude mit Halbwalmdach, teilweise Fachwerk, erkerähnlicher Obergeschossanbau, Fachwerk, mit Walmdach, 17./18. Jh., im Kern wohl spätmittelalterlich.
- D-5-61-000-45. Bütttenstraße 15.** Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Gebäude mit Halbwalmdach, mit Ladeerker wohl aus jüngerer Zeit, im Kern um 1550 (1539 dendro.dat.), Fassade erneuert.
- D-5-61-000-46. Bütttenstraße 16.** Wohngebäude, Gasthaus, sog. Haus zur Löwengrube, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Obergeschoss und Giebel Fachwerk mit vorgeblendeter, reich geschnitzter Holzverkleidung, mit geschossgliedernden Elementen und Putzgliederungen, wohl von Blasius Berwart d. Ä., bez. 1566, umgebaut 1890 (bez.).
- D-5-61-000-48. Bütttenstraße 18.** Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, mit vorkragenden Obergeschossen, und Ladeluken, Innenhof mit Arkaden und Fachwerkanbauten, 16. Jh., im Hof bez. 1594.
- D-5-61-000-50. Bütttenstraße 20.** Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude mit Schopfwalmdach, mit rustizierten Ecklisenen, zwei tonnengewölbte Keller, im Kern um 1550, Veränderungen 18./19. Jh.
- D-5-61-000-51. Bütttenstraße 22.** Wohnhaus, ehem. auch Lagerhaus, eingeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach, dreigeschossiger Giebel fachwerksichtig, um 1550, tonnengewölbte Keller, 16. Jh., stehen mit den Kellerräumen von Haus Nr. 13 in Verbindung.
- D-5-61-000-52. Bütttenstraße 24.** Wohnhaus, eingeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit hohem Kellergeschoss, im Kern 16./17. Jh.; rückseitig Turm der Stadtmauer, dreigeschossiger, verputzter Rechteckbau mit Walmdach, 16./17. Jh.
- D-5-61-000-53. Bütttenstraße 25.** Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss teilweise vorkragend, Fachwerk verputzt, vor 1600.
- D-5-61-000-54. Bütttenstraße 26.** Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach, mit vorkragenden Obergeschossen und Zwerchhaus, teilweise noch Fachwerk erhalten, im Kern vor 1600, Veränderungen 17./18. Jh.
- D-5-61-000-55. Bütttenstraße 27.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, 18. Jh., im Kern 16. Jh.
- D-5-61-000-56. Bütttenstraße 28.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhaus, Putzgliederung und rustizierten Ecklisenen, 18. Jh.
- D-5-61-000-57. Bütttenstraße 32.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhaus, 18. Jh.
- D-5-61-000-58, Bütttenstraße 34.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, 18. Jh., Fassade erneuert.
- D-5-61-000-59. Bütttenstraße 36; Bütttenstraße 38.** Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Walmdach, südlich Halbwalmdach, Fachwerk, verputzt, um 1600, mit anschließendem zweigeschossigen Satteldachbau, wohl 18. Jh.
- D-5-61-000-60. Bütttenstraße 40.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, mit vorkragendem Fachwerkobergeschoss und Fachwerkgiebel, vor 1600.
- D-5-61-000-67. Endresstraße 7; Endresstraße 7a.** Gasthaus, Doppelhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, südlich mit Halbwalmdach, mit Zwerchhäusern, Lisenen- und Putzgliederung, 18. Jh., mit älterem Kern.
- D-5-61-000-70. Endresstraße 17.** Ehem. Scheune, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, teilweise Fachwerk, 18. Jh., Putzfassade des 19. Jh. mit rustizierten Ecklisenen; zwischen Nr. 15 und 19.

**D-5-61-000-310. Eyber Straße 1; Nürnberger Straße 36.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, teilweise Fachwerk, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-73. Eyber Straße 15; Nürnberger Straße 38h.** Ehem. städtisches Siechenhaus, zweigeschossiger Bau mit Halmwalmdach, Fachwerkbau, bez. 1578.

**D-5-61-000-386. Gumbertusplatz 1; Johann-Sebastian-Bach-Platz 5.** Wohnhaus, ehem. Heilsbronner Hof, dreigeschossiger Satteldachbau, westlich mit Walm, teilweise Fachwerk, im Kern um 1550.

**D-5-61-000-100. Gumbertusplatz; Johann-Sebastian-Bach-Platz.** Brunnen, sog. Markgraf-Karl-Wilhelm-Friedrich-Brunnen, polygonales eisernes Becken mit steinernem Brunnenschaft, bekrönt von der Büste des Markgrafen, bez. 1746; neben der Gumbertuskirche.

**D-5-61-000-305. Hofwiese 1; Nürnberger Straße 28; Nürnberger Straße 30.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Geschossgliederung, mit Zwerchhaus, 18. Jh.; rückwärtig anschließend Onoldia-Veranstaltungssaal, zweigeschossiger Walmdachbau mit Mittelrisalit, mit neubarocken Elementen, um 1900, teilweise erneuert.

**D-5-61-000-92. Hospitalstraße 2.** Ehem. markgräfliches Hospital, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Treppengiebel, bez. 1547.

**D-5-61-000-93. Hospitalstraße 7.** Scheune, zweigeschossiger giebelständiger Massivbau mit Mansarddach und Fachwerkgiebel, 17./18. Jh.

**D-5-61-000-94. Hospitalstraße 9.** Lagerhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, 17./18. Jh.

**D-5-61-000-95. Hospitalstraße 11.** Ehem. Lagerhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk, 17./18. Jh.

**D-5-61-000-97. Johann-Sebastian-Bach-Platz 1.** Stadthaus, ehem. Landhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Steildach in Ecklage, Sandsteinquaderbau, erbaut unter Markgraf Georg dem Frommen durch Sixt Kornburger, um 1532, Dachstuhl mit Giebelfiguren 1633 zerstört, Restaurierung 1928.

**D-5-61-000-98. Johann-Sebastian-Bach-Platz 2.** Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiges Gebäude mit Walmdach, in Ecklage, mit anschließenden Rückgebäuden, im Kern vor 1600, Fassade 18. Jh.

**D-5-61-000-99. Johann-Sebastian-Bach-Platz 3.** Evang.-Luth. Stadtpfarrkirche St. Gumbertus, Saalkirche, mit Schwanenritterordenskapelle, Krypta 11. Jh., Chor 1501-23, seit 1825 Schwanenritterordenskapelle, Turmgruppe 1594/97 von Gideon Bacher, Südturm des 15. Jh., westliche Dreiturmfassade mit romanischem Unterbau 15./16. Jh., Langhaus 1736-38 von Leopoldo Retti unter Erhaltung einiger romanischer und gotischer Substanz umgebaut; Fürstengruft; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-101. Johann-Sebastian-Bach-Platz 4.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Hof mit anschließenden Fachwerkbauten, im Kern vor 1600, Fassade 18. Jh.

**D-5-61-000-102. Johann-Sebastian-Bach-Platz 5.** Sog. Behringerhof, ehem. Stiftshof, jetzt Pfarrhaus, zwei- und dreigeschossiger Bau um Innenhof der 2. Hälfte 16. Jh., mit Treppenturm, Laubengänge, teilweise Fachwerk, Bauteile 16.-18. Jh., westliche Straßenseite mit rustiziertem Erdgeschoss und Putzgliederungen 18. Jh., Südflügel 1913/15 neu errichtet.

**D-5-61-000-104. Johann-Sebastian-Bach-Platz 7.** Ehem. Stiftsdekanei, sog. Nennichhof, dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach, mit rückwärtig anschließenden Gebäuden und Treppenturm, Fachwerkbau, 1550-1800, Fassade mit rustizierten Lisenen und Geschossgliederung von Karl Friedrich von Zocha, 18. Jh.

**D-5-61-000-105. Johann-Sebastian-Bach-Platz 9.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Putzgliederungen, von Karl Friedrich von Zocha, 18. Jh., Erdgeschoss erneuert; Innenhof mit Fachwerkbauten.

**D-5-61-000-106. Johann-Sebastian-Bach-Platz 10.** Sog. Eybhof, ehem. Chorherrenhaus von St. Gumbertus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Ziergiebel, Putzgliederungen, für Hofrat von Eyb durch Gideon Bacher 1593 neu erbaut, Erdgeschoss erneuert.

**D-5-61-000-107. Johann-Sebastian-Bach-Platz 11;** Johann-Sebastian-Bach-Platz 13. Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel, rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-108, Johann-Sebastian-Bach-Platz 12.** Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau in Ecklage, mit Putzgliederungen, von Leopoldo Retti, 1739 (dendro.dat.), anschließendes Rückgebäude im Kern um 1410 (dendro.dat.), später verändert und aufgestockt.

**D-5-61-000-630, Johann-Sebastian-Bach-Platz 14.** Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Zwerchhaus und Putzgliederung, von Leopoldo Retti, 18. Jh.

**D-5-61-000-109. Johann-Sebastian-Bach-Platz 16.** Wohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau mit Zwerchhaus, rustizierten Lisenen und Putzgliederung, von Leopoldo Retti, 18. Jh.

**D-5-61-000-110. Johann-Sebastian-Bach-Platz 18.** Wohngebäude, dreigeschossiger Bau mit Mansarddach in Ecklage, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung, von Leopoldo Retti, 18. Jh., Erdgeschoss weitgehend erneuert.

**D-5-61-000-111. Johann-Sebastian-Bach-Platz 20; Kronenstraße 1a.** Seckendorff Palais, ehem. Stiftshof, ursprünglich Absteige des Klosters Heilsbronn, dann Wohnung der markgräflichen Witwen, ab 1792 Gasthof zur Goldenen Krone, dreigeschossiges Eckgebäude, 16.-18. Jh., Fassaden mit Putzgliederung und Rückflügel, von Karl Friedrich von Zocha, 18. Jh., schmiedeeiserner Balkon, 1. Hälfte 18. Jh., Erdgeschoss weitgehend erneuert, mit anschließenden Fachwerkbauten im Hof und Treppenturm, 16. Jh.

**D-5-61-000-112. Johann-Sebastian-Bach-Platz 22.** Ehem. markgräfliches Gästehaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, Zwerchhäuser mit Ziergiebel, reiche Gliederung der Fassade mit rustizierenden Elementen, von Gideon Bacher, 1596.

**D-5-61-000-113. Johann-Sebastian-Bach-Platz 24.** Ehem. Gebäude des Gewerbevereins Ansbach, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Neurenaissance-Fassade in Backstein mit Hausteingliederungen, von Baurat Simon erbaut, 1882, mit Endres-Büste an der Fassade.

**D-5-61-000-114. Johann-Sebastian-Bach-Platz 26.** Wohngebäude, dreiteilige Baugruppe in Ecklage aus zwei- und dreigeschossigen Sattel- bzw. Walmdachbauten mit Zwerchhäusern, z. T. in Fachwerk, östlicher Teil dendro.dat. 1454 und 1681, mittlerer Teil dendro.dat. 1484, westlicher Teil jünger; Pfeiler der Einfriedung, um 1800.

**D-5-61-000-115. Johann-Sebastian-Bach-Platz 28.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude in Ecklage mit verschiedenen Dachformen, mit Putzgliederung und Stuckornamenten, errichtet unter Einbeziehung eines ehem. Befestigungsturmes, von Leopoldo Retti, um 1738, Erdgeschoss weitgehend erneuert.

**D-5-61-000-122. Kanalstraße 16; Kanalstraße 18.** Wohnhaus, ehem. auch Brauerei, dreigeschossiger Walmdachbau, mit rustizierten Lisenen und Geschossgliederung, spätes 18. Jh., im Kern 16. Jh., 1861 renoviert (bez.).

**D-5-61-000-123. Kannenstraße 3.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit vierseitigem Hof, teilweise Fachwerk, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, um 1600, Neugestaltung und Portal um 1706/10, Gabriel de Gabrieli zugeschrieben.

**D-5-61-000-124. Kannenstraße 5.** Wohnhaus, dreigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Satteldachzwerchhaus und hofseitigem Rückgebäude, im Kern um 1600, Umbau und Zwerchhaus 18. Jh.

**D-5-61-000-126. Kannenstraße 14.** Wohnhaus, dreigeschossiger Halbwalmdachbau mit Walmdachzwerchhaus und vorkragendem Obergeschoss, teilweise Fachwerk verputzt, im Kern vor 1500, Veränderungen 16./17. Jh., Neugestaltung durch Gabriel de Gabrieli um 1710, zweigeschossiger Anbau 18./19. Jh.

**D-5-61-000-129. Karlsplatz 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Risalit, Zwerchhäusern und Dachgauben, barocke Putzgliederung, von Johann David Steingruber nach Plänen von Leopoldo Retti, nach 1748; Gruppe mit Karlsplatz 2/4, Karlsplatz 3/Karolinenstraße 21 und Karlsplatz 6/Karolinenstraße 19.

**D-5-61-000-757. Karlsplatz 3; Karolinenstraße 21.** Kath. Pfarrhaus, zweigeschossiger Eckbau über L-förmigen Grundriss, mit Satteldach, Zwerchhäusern und barocker Putzgliederung, nach Plänen von Leopoldo Retti von Johann David Steingruber, 1752; Gruppe mit Karlsplatz 1, Karlsplatz 2/4 und Karlsplatz 6/Karolinenstraße 19.

**D-5-61-000-130. Karlsplatz 5.** Karlshalle, ehem. kath. Kirchensaal, jetzt Ausstellungshalle, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, den Wohngebäuden des Platzes angeglichen mit Mittelrisaliten, rustizierten Lisenen und Putzgliederungen an den Fassaden, erbaut von Johann Caspar Wohlgemuth, 1777/78; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-131. Karlsplatz 7; Karlsplatz 9.** Als Wohnhaus erbauter dreigeschossiger Gebäudekomplex mit Walm- und Mansarddach, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, 18./19. Jh.

**D-5-61-000-134. Karlsplatz 11.** Ehem. städtische Schranne, später Feuerwehrhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldächern, Zwerchhäusern mit Walmdächern und Satteldachgauben, Mittelrisalit und barocker Putzgliederung, rechteckiger Turmaufsatz mit flachem Pyramidendach, von Leopold Retty, 1740, Umbau zum Feuerwehrhaus 1906.

**D-5-61-000-135. Karlstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit breit angelegtem Zwerchhaus, rustizierte Lisenen und Putzgliederung mit Rocailleornamentik, von Johann David Steingruber, um 1760/65.

**D-5-61-000-137. Karlstraße 3.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, rustizierten Lisenen und Putzgliederung, im Erdgeschoss historisches Schaufenster, von Johann David Steingruber, um 1760/65, Ladeneinbau um 1900.

**D-5-61-000-138. Karlstraße 4; Karlstraße 6.** Doppelwohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen mit Rokokoornamentik wohl von Franz Oeder und Andreas Vogel, mit Freitreppe, von Johann David Steingruber, 1763.

**D-5-61-000-140. Karlstraße 8.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, Rocaille-Ornamentik am Portal, von Johann David Steingruber, 1762, die übrige Stukkierung 19. Jh.

**D-5-61-000-161. Karolinenstraße 23.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-162. Karolinenstraße 24.** Wohnhaus, zweigeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit Mittelrisalit und Walmdachzwerchhaus, rustizierten Lisenen und Putzgliederung, reiches Stuckornament, wohl von Franz Oeder und Andreas Vogel, um 1760.

**D-5-61-000-163. Karolinenstraße 25.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhaus, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-612. Karolinenstraße 25a.** Ehem. "Theresien-Institut", dreigeschossiger Schulhausbau, Walmdachbau mit anschließendem Flügel mit Satteldach, in Formen der Neurenaissance mit Jugendstilanklängen, nach Plänen des städt. Baurats Simon, 1908 (bez.).

**D-5-61-000-164. Karolinenstraße 26; Karolinenstraße 28.** Doppelhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhäusern, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, Rokoko-Stuck über Portal und Fenstern, 18. Jh.

**D-5-61-000-165. Karolinenstraße 27; Promenade 22.** Karolinenchule, dreigeschossiges Schulgebäude mit Walmdach, Sandsteinquaderbau, mit rustizierten Lisenen und Hausteingliederungen, in Formen der italienischen Renaissance, errichtet vom Stadtbauamt Ansbach, 1865-67; Turnhalle, zweigeschossiger Walmdachbau, mit rustizierten Lisenen, Putz- und Sandsteingliederung in Formen des Ansbacher Barock, mit giebelbekrönten, akroterienbesetzten Risaliten, bez. 1880.

**D-5-61-000-420. Kaspar-Hauser-Platz 1.** Ehem. markgräflische Obereinnehmeri, auch Schnizleinhaus genannt, heute Museum, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, im Kern 16./17. Jh., Umbauten 18. Jh., rückwärtig Achteckturm mit hölzerner Wendeltreppe und dreigeschossiges Rückgebäude über Stichbogenarkaden, rückseitig Rustika-Portal, 18. Jh., vom Haus Nürnberger Straße 4; Nebengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, Obergeschoss Fachwerk, 18./19. Jh.

**D-5-61-000-169. Kronacherstraße 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Mansarddach und Dachgauben, im Kern 18. Jh.

**D-5-61-000-170. Kronacherstraße 8.** Ehem. Lazarett, danach Wohnhaus für Gymnasiallehrer, später landesherrliches Administrationsgebäude, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Stockwerkgesims, von Johann Paul Bischoff, um 1805, Aufstockung jünger; Scheune, eingeschossiger Fachwerkbau mit Steilsatteldach und dreigeschossigem Giebel, 17. Jh.

**D-5-61-000-171. Kronacherstraße 11; Kronacherstraße 11a; Kronacherstraße 11b.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhäusern, 18. Jh., im Kern 16. Jh.; Nebengebäude, eingeschossige Flachsatteldachbauten, der südliche mit Fachwerk-Dachaufbau, nach 1826.

**D-5-61-000-173. Kronenstraße 1.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, in Ecklage, mit Zwerchhaus, rustiziertes Erdgeschoss, Lisenen- und Putzgliederung, Sandsteinportal mit Korbbogen, Gabriel de Gabrieli, vor 1706.

**D-5-61-000-175. Kronenstraße 2; Kronenstraße 4.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit, mit Zwerchhaus, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-176. Kronenstraße 3.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, anschließender Satteldachbau, rückwärtig Fachwerk, mit Putzgliederung, Anfang 18. Jh.

**D-5-61-000-179. Kronenstraße 12.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Zwerchhaus, mit Putzgliederung, Rundbogenportal, Freitreppe, von Gabriel de Gabrieli, 18. Jh.; geringer Rest der staufischen Mauer.

**D-5-61-000-180. Kronenstraße 14; Kronenstraße 16.** Doppelwohnhaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, Putzgliederung teilweise mit ornamentalem Stuckdekor, wohl von Johann Jakob Atzel, um 1780/90.

**D-5-61-000-185. Luisenstraße 2.** Ehem. Rektorhaus des Gymnasiums, dreigeschossiges Gebäude in Ecklage mit Mansardwalmdach, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, mit Putzgliederung, 18. Jh. mit älterem Kern.

**D-5-61-000-186. Luisenstraße 3.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, mit Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-188. Luisenstraße 5.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Putzgliederung, Treppenhaus mit Balusterbrüstung, im Kern 16. Jh., Umbauten 18. Jh.; Fragmente der Stadtmauer.

**D-5-61-000-192. Martin-Luther-Platz. Markgraf-Georg-Brunnen,** polygonales Eisenbecken mit reich verziertem Pfeiler mit vier Muschelschalen und gold gefasster Ritterfigur, errichtet von Markgraf Georg, 1515, renoviert 1780 und 1815.

**D-5-61-000-193. Martin-Luther-Platz 1.** Rathaus, viergeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit dreigeschossigen getreppten Volutengiebeln, der ursprüngliche Bau von 1531 wurde 1621-23 nach Plänen von Valentin Juncker um- und ausgebaut, spätere Veränderungen und Restaurierungen 1748, 1792, 1923/27.

**D-5-61-000-194. Martin-Luther-Platz 2.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, mit Putzgliederung, zusammen mit Nr. 4, 8, 10 von Karl Friedrich von Zocha als flankierende Bauten zu Nr. 6 nach dem Marktbrand von 1719 errichtet.

**D-5-61-000-195. Martin-Luther-Platz 3.** Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Walmdachbau, im Kern Giebelhaus des 16./17. Jh., nach 1719 umgeformt mit Zwerchhaus und Sandsteingliederung im Erdgeschoss; Rückgebäude, zweigeschossiger Fachwerkbau mit Satteldach und Zwerchhäusern, 17./18. Jh.

**D-5-61-000-197. Martin-Luther-Platz 5.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau, ehem. Giebelhaus, 16./17. Jh., im 18. Jh. überformt mit Zwerchhaus, rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung; mit Nr. 7 zusammengestimmt.

**D-5-61-000-198. Martin-Luther-Platz 6.** Ehem. Gasthof, viergeschossiger Bau mit Mansardwalmdach und Zwerchhaus mit Ziergiebel, Rundbogenportal und Balkon, mit Pilastergliederung über rustiziertem Sockel, von Gabriel de Gabrieli, nach 1719; Rückgebäude, zweigeschossiger Mansarddachbau, 18. Jh.

**D-5-61-000-199. Martin-Luther-Platz 7.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, mit Putzgliederung, im Kern Giebelhaus von 1486 (dendro.dat.), vorderer Teil erneuert 1747 (dendro.dat.), im 18. Jh. überformt; siehe Nr. 5.

**D-5-61-000-200. Martin-Luther-Platz 8.** Ehem. Stadtwaage, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit rustiziertem Erdgeschoss und Putzgliederung, Karl Friedrich von Zocha, nach 1719; vgl. Nr. 2.

**D-5-61-000-201. Martin-Luther-Platz 10.** Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit Walmdach und Putzgliederung, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, von Karl Friedrich von Zoch, nach 1719; vgl. Martin-Luther-Platz 2.

**D-5-61-000-190. Martin-Luther-Platz 16.** Evang.-Luth. Pfarrkirche St. Johannis, Hallenkirche, Kirchenneubau 1410/1435, von zwei Türmen flankierter Chor, 1441/1508 von Endress Embhart d. Ä. und d. J. sowie Nikolaus Eseler, Türme bez. 1504 und 1508, 1660 Einbau der Fürstengruft unter dem Chor, im 18. Jh. purifizierende Veränderungen am Äußeren des Chors; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-191. Martin-Luther-Platz 16.** Wandbrunnen, sog. Güllbrunnen, profilierter Steintrog, als Rückwand Steinrelief mit spielenden Kindern unter einem Baum, von Mann und Zangl, 1914; an der südlichen Langhauswand der Pfarrkirche St. Johannis.

**D-5-61-000-204. Martin-Luther-Platz 17.** Schätzler'sches Stiftungshaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit großer Durchfahrt, Erdgeschoss und Ecklisenen rustiziert, Putzgliederung, wohl durch Karl Friedrich von Zocha, 2. Viertel 18. Jh., über Grundmauern und Keller eines Hauses des 16. Jh.

**D-5-61-000-205. Martin-Luther-Platz 18.** Hausportal, bossiertes Segmentbogenportal mit profiliertem Gebälk und reliefierten Scheitelstein, in der Art Georg Andreas Böcklers, 17. Jh.

**D-5-61-000-206. Martin-Luther-Platz 19.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung und Zwerchhaus mit Walmdach, 18. Jh.

**D-5-61-000-207. Martin-Luther-Platz 20.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Bau, Fassade mit Walmdach, Zwerchhaus, rückwärtig Satteldach, 16. Jh., Fassade mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen 18. Jh.

**D-5-61-000-208. Martin-Luther-Platz 21.** Bürgerhaus, dreigeschossiges giebelständiges Gebäude mit Steildach, mit vorkragendem Fachwerkgiebel, 1450-1500, Veränderungen im Fachwerk um 1600; Hof mit Laubengängen, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-211. Martin-Luther-Platz 25.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, rückwärtig mit Satteldach, mit schmalen Zwerchhaus, Lisenen- und Putzgliederung, 16./17. Jh., im 18. Jh. in der Dachzone verändert; Geburtshaus des Dichters Friedrich Wilhelm Güll (1812/1879).

**D-5-61-000-212. Martin-Luther-Platz 26.** Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude mit Halbwalmdach, im Kern 16./17. Jh., Rückfassade zur Schaitbergerstraße.

**D-5-61-000-213. Martin-Luther-Platz 27.** Wohnhaus mit Mansarddach, 1807 erbaut, ehem. Einfahrtstor des Hospitium des Augustinerklosters Nürnberg; von der Straße zurückgesetzt.

**D-5-61-000-214. Martin-Luther-Platz 29; Martin-Luther-Platz 31.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit Mansardwalmdach und neubarocker Putzgliederung, 1897/1913.

**D-5-61-000-217. Martin-Luther-Platz 32.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus und vorkragenden Obergeschossen, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-218. Martin-Luther-Platz 33.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, mit Putzgliederung und Stuckornamentik, um 1850/60, älterer Kern, Stuckdecken im Inneren.

**D-5-61-000-220. Martin-Luther-Platz 35.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Putzgliederung, Sandsteinportal, im Kern 16. Jh., 1761 von Johann David Steingruber umgebaut.

**D-5-61-000-222. Martin-Luther-Platz 37.** Wohnhaus, dreigeschossiger, verputzter Eckbau mit Steilsatteldach und vorkragenden Obergeschossen, 16. Jh., verändert 18. Jh.

**D-5-61-000-223. Martin-Luther-Platz 38.** Ehem. Hufschmiede, Wohnhaus, viergeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus und reich gegliedertem Korbbogenportal, im Kern 16./17. Jh., Portal spätes 17. Jh.

**D-5-61-000-226. Martin-Luther-Platz 42.** Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger, traufseitiger Eckbau mit Satteldach und Putzgliederung, im Kern vor 1826, verändert 2. Hälfte 19. Jh.

**D-5-61-000-227. Martin-Luther-Platz 44.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit rustiziertem Erdgeschoss und Putzgliederung, im Kern 16./17. Jh., im 19. Jh. verändert.

**D-5-61-000-228. Martin-Luther-Platz 46.** Doppelhaus, traufständiges Satteldachgebäude, im Kern 16. Jh., Veränderungen im 18. Jh.

**D-5-61-000-229. Martin-Luther-Platz 48.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Zwerchhaus, Fassade des 18. Jh.

**D-5-61-000-248. Maximilianstraße 22.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh.

**D-5-61-000-250. Maximilianstraße 24.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Ladeerker, rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-330. Montgelasplatz 1.** Ehem. markgräfliche Kanzlei, Gerichtsgebäude, dreigeschossige hufeisenförmige Anlage, mit reich verzierten Zwerchgiebeln und Putzgliederung mit Sgraffitotechnik, Innenhof mit Segmentbogenarkaden und Treppenturm, von Gideon Bacher, 1594, anstelle ehemaliger Stiftsgebäude von St. Gumbert errichtet.

**D-5-61-000-264. Neustadt 1.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Zwerchhaus, im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-265. Neustadt 2.** Wohnhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Zwerchhaus, im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-266. Neustadt 3.** Wohnhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Zwerchhaus, rustizierte Ecklisenen, im Kern 16. Jh., Veränderungen im 18. Jh.

**D-5-61-000-267. Neustadt 4; Promenade 3.** Ehem. Posthalterhof zum "Brandenburger Haus", dreigeschossiger Walmdachbau, mit Lisenen- und Putzgliederung, Quaderportal, altes Treppenhaus, Gabriel de Gabrieli, bez. 1703; Anbau an der Westseite, eingeschossiger Satteldachbau, 18./19. Jh.; Innenhof mit Nebengebäuden, teilweise Fachwerk, und Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau (Promenade 3), Fassade mit rustiziertem Erdgeschoss und Putzgliederung, 18. Jh.; Gartenzaun zu Promenade, Natursteinpfeiler mit Eisengitter, 19. Jh.

**D-5-61-000-268. Neustadt 5.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufseitiger Fachwerkbau mit Satteldach und Laubengängen im Hof, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-269. Neustadt 6.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Mittelrisalit und Zwerchhaus, rustizierte Lisenen und Putzgliederungen, wohl von Karl Friedrich von Zocha, bez. (auf bronzener Inschriftkartusche) 1726 und 1733.

**D-5-61-000-271. Neustadt 11.** Wohngebäude, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhäusern, Fachwerkbau, verputzt, im Kern vor 1600, Steinportal von Georg Andreas Böckler, Ende 17. Jh.

**D-5-61-000-273. Neustadt 13.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhaus, im Kern 16./17. Jh., Umbau 18. Jh.

**D-5-61-000-274 Neustadt 15.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus und rustizierten Ecklisenen, im Kern 16./17. Jh., Umbau von Johann David Steingruber, 1781/82.

**D-5-61-000-276. Neustadt 17.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus und rustizierten Ecklisenen, im Kern 16./17. Jh., Umbau von Johann David Steingruber, 1781/82.

**D-5-61-000-360. Neustadt 18; Promenade 9.** Wohnhausfassade, 1739 von Johann David Steingruber, Mittelrisalit mit Zwerchhaus, Putzgliederung; neuromanischer Gartenzaun, Haustein und Schmiedeeisen, um Mitte 19. Jh.

**D-5-61-000-277. Neustadt 19.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Eckgebäude mit Halbwalmdach, mit Zwerchhaus und rustizierten Lisenen, im Kern 16./17. Jh., von Johann David Steingruber, 1781/82.

**D-5-61-000-279. Neustadt 23.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, mit Zwerchhaus, Lisenen- und Putzgliederung, Treppenhaus, Gabriel de Gabrieli, nach 1713.

**D-5-61-000-280. Neustadt 24; Neustadt 26.** Wohnhaus, Doppelhaus, dreigeschossige Fachwerkbauten mit Walmdächern und einheitlicher, verputzter Fassade mit Gesimsgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-281. Neustadt 27.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude, Mansarddach mit Zwerchhaus, Fachwerkbau mit Putzfassade, 18. Jh.

**D-5-61-000-635. Neustadt 29.** Rest der staufischen Stadtmauer, wohl 12. Jh.

**D-5-61-000-283. Neustadt 30.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit Satteldach und traufseitigem Zwerchhaus, im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-284. Neustadt 31.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude in Ecklage, mit Mansarddach, ziegelsichtige Fassade mit Natursteingliederungen, mit Stilelementen der Neurenaissance, späteres 19. Jh.

**D-5-61-000-285. Neustadt 32.** Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, vorkragende Obergeschosse, im Kern 16./17. Jh.

**D-5-61-000-286. Neustadt 33.** Wohngebäude, Vierflügelbau um kleinen Innenhof, dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach, rückwärtig zweigeschossig mit Mansarddach, rustiziertes Erdgeschoss, mit Lisenen- und Putzgliederung, altes Treppenhaus, nach Plänen von Johann David Steingruber, 1737-39.

**D-5-61-000-287. Neustadt 35.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, in Ecklage, mit Zwerchhaus und Erker, mit rustiziertem Erdgeschoss und Putzgliederungen, im Kern 16./17. Jh., barockisierende Fassade 1929.

**D-5-61-000-288. Neustadt 37.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, mit Zwerchhaus, Pilaster- und Putzgliederung in Formen des Barock, Gabriel de Gabrieli, 1710, mit Fachwerkrückgebäude, wohl gleichzeitig.

**D-5-61-000-289. Neustadt 39.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit teilweise verputztem Fachwerk, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-290. Neustadt 41.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jh.

**D-5-61-000-292. Neustadt 48.** Ehem. Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhaus und rustiziertem Erdgeschoss, bossiertes Stichbogenportal mit Sprenggiebel, 17./18. Jh., Umbau zum Hotel 1980er Jahre.

**D-5-61-000-293. Neustadt 50.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit barocker Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-294. Neustadt 52.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiges Gebäude in Ecklage, mit Zwerchhaus, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-296. Nürnberger Straße 14.** Wohngebäude, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, Ecklisenen und Erdgeschoss rustiziert, 18. Jh.

**D-5-61-000-297. Nürnberger Straße 16.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, mit Zwerchhaus, rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-298. Nürnberger Straße 18; Nürnberger Straße 20.** Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit im Erdgeschoss rustiziertem Mittelrisalit und Putzornament, 1789.

**D-5-61-000-300. Nürnberger Straße 22.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, mit Zwerchhaus, 18. Jh.

**D-5-61-000-308. Nürnberger Straße 34.** Wohnhaus, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Zwerchhäuser, mit Pilaster- und Putzgliederung, reich ornamentiertes Portal, Gabriel de Gabrieli zugeschrieben, nach 1710.

**D-5-61-000-312 Nürnberger Straße 40.** Wohnhaus, eingeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, bez. 1756.

**D-5-61-000-313. Pfarrstraße 2.** Wohnhaus, Gasthaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Mittelrisalit mit Zwerchhaus, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-314. Pfarrstraße 4.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, drittes Geschoss vorkragend, teilweise Fachwerk, verputzt, im Kern vor 1600, Veränderungen im 18. Jh.

**D-5-61-000-315. Pfarrstraße 5.** Wohnhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit nach Norden abgewalmten Satteldach, 18. Jh., mit Fachwerk-Kern des 16./17. Jh.

**D-5-61-000-316. Pfarrstraße 6.** Wohnhaus, dreigeschossiges Eckgebäude mit Walmdach, mit Zwerchhaus, im Kern 16. Jh., Veränderungen im 18. Jh.

**D-5-61-000-624. Pfarrstraße 9; Reuterstraße 9.** Stadtbefestigung, erhaltene Teile der Stadtmauer, Bruchsteinmauerwerk, teilweise Wehrgang erhalten, mit Fachwerkaufbauten, mittelalterliche Fragmente und Teile der neuzeitlichen Befestigung, 16./17. Jh.; sog. dicker Turm, im Kern 16. Jh., heute Teil des Gymnasium Carolinum; siehe auch Herrieder Tor und Neues Alexander-Tor.

**D-5-61-000-320. Pfarrstraße 10.** Wohnhaus, Gasthaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, 18. Jh., mit rückwärtigen Gebäudeteilen, 16. Jh.

**D-5-61-000-321. Pfarrstraße 11.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit vorkragenden Obergeschossen, teilweise Fachwerk, verputzt, im Kern vor 1500.

**D-5-61-000-322. Pfarrstraße 12.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit Walmdach und rustizierten Ecklisenen, 18. Jh.

**D-5-61-000-323. Pfarrstraße 13.** Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-324. Pfarrstraße 14.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, nach Plänen von Karl Friedrich von Zocha, nach 1719.

**D-5-61-000-325. Pfarrstraße 16; Pfarrstraße 18; Pfarrstraße 20.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger, stattlicher Eckbau mit Satteldach und rustiziertem Erdgeschoss, Putzgliederung, nach Plänen von Karl Friedrich von Zocha, nach 1719.

**D-5-61-000-328. Pfarrstraße 19.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Zwerchhaus, 18. Jh.; über die Stadtmauer gebaut.

**D-5-61-000-331. Pfarrstraße 25.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Mittelrisalit, rustiziertem Erdgeschoss und Lisenengliederung, von Karl Friedrich von Zocha, nach 1719.

**D-5-61-000-332. Pfarrstraße 27.** ehem. Wohngebäude, jetzt Schule, dreigeschossiger Dreiflügelbau mit Walmdach und Mittelrisalit, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, nach Plänen von Karl Friedrich von Zocha, nach 1719; am westlichen Rückflügel Teil der Stadtmauer.

**D-5-61-000-333. Pfarrstraße 29; Nähe Museumssteg; Nähe Pfarrstraße.** Ehem. Hofadelspalais, ab 1816 Verlagshaus, jetzt Standesamt und Jugendzentrum, Vierflügelanlage, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Mansardwalmdach, Mittelrisalit mit Dreiecksgiebel, rustizierten Lisenen und Gesimgliederung, hofseitig Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel, von Karl Friedrich von Zocha, um 1719; mit Ausstattung; Gartenhaus, eingeschossiger Holzbau mit Zeltdach, 18. Jh.;

Gartenportal, rundbogiges Sandsteinquaderportal mit Lisenen, Schweifgiebelaufsatz und seitlichen Kugelbekrönungen, barock, 18. Jh.

**D-5-61-000-334. Pfarrstraße 31.** Gasthof, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, mit Volutengiebel, teilweise Fachwerk, reiche Putzgliederung z. T. mit Sgraffito, 17. Jh.

**D-5-61-000-335. Pfarrstraße 35.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederung und rückwärtigem zweigeschossigen Satteldachanbau, im Kern 16. Jh., Fassade und Walmdach 18. Jh., Anbau nach 1826; eingebaut Fragmente des ehem. Wehrgangs der Stadtmauer.

**D-5-61-000-336. Platenstraße 2.** Wohngebäude, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit rustizierten Ecklisenen, 18. Jh., mit anschließendem schmalem Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, 17. Jh.

**D-5-61-000-337. Platenstraße 9.** Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Gebäude mit Halbwalmdach, Rückseite mit Fachwerkgiebel, im Kern 1472 (dendro.dat.), Umbau 1695 (dendro.dat.).

**D-5-61-000-338. Platenstraße 10.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach, südlich Walm, mit Zwerchhaus, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-339. Platenstraße 11.** Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude in Ecklage, Satteldach westlich mit Walm, mit Zwerchhaus, seitlich mit vorkragendem Obergeschoss, im Kern vor 1500, Fassade 18. Jh.

**D-5-61-000-340. Platenstraße 12.** Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Mansarddachbau, mit Ziergiebel, Mittelrisalit, mit Zwerchhaus, rustizierte Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-343. Platenstraße 17.** Wohngebäude, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit reichverziertem Sandsteinportal, darüber risalitähnlicher Erker, mit Feldergliederung, bez. 1696; Geburtshaus des Dichters August Graf von Platen-Hallermünde (1796-1835).

**D-5-61-000-344. Platenstraße 18.** Wohnhaus, zweigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, in Ecklage, mit Fachwerkkonstruktion, Zwerchhaus, Gesims und Dreiecksgiebel, Putzgliederung mit kolossaler Pilasterordnung, Treppenhaus mit Balusterbrüstungen erhalten, Gabriel de Gabrieli, Anfang 18. Jh.

**D-5-61-000-345. Platenstraße 19.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Sandsteinportal, Gabriel de Gabrieli zugeschrieben, bez. 1700.

**D-5-61-000-346. Platenstraße 21.** Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Walmdachbau, mit Sandsteinfassade, Mitte 19. Jh.

**D-5-61-000-347. Platenstraße 22.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Steildachbau, westlich mit Halbwalm, mit anschließendem Querbau, Fachwerkkonstruktion, vorkragende Obergeschosse, im Kern vor 1600.

**D-5-61-000-348. Platenstraße 24.** Wohnhaus, Gasthaus, dreigeschossig gegliederte Fassade, rückwärtig zweigeschossig mit Mansardwalmdach, Putzgliederung, teilweise rustiziert, mit gerader zweiläufiger Vortreppe, 18. Jh.

**D-5-61-000-349. Platenstraße 25.** Ehem. markgräfliches Jägerhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, vorkragende Obergeschosse und Giebelfachwerk, im Inneren Treppenhaus teilweise erhalten, um 1600.

**D-5-61-000-351. Platenstraße 27.** Wohnhaus, dreigeschossiger, verputzter Walmdachbau mit Zwerchhaus und rustizierten Ecklisenen, teilweise Fachwerk, 18. Jh.

**D-5-61-000-352. Platenstraße 28.** Wohngebäude, zweigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach in Ecklage, mit Zwerchhäusern, Mittelrisalit, Rustizierungen und Putzfeldergliederung, in der Art von Leopoldo Retti, 1732.

**D-5-61-000-367. Promenade.** Pavillon, achtseitige Holzkonstruktion mit flachem Zeltdach und Rundbogenöffnungen, um 1850/60.

**D-5-61-000-353. Promenade 1.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Putzgliederung, 2. Hälfte 19. Jh, Pendant zu Maximilianstraße 4, zu den das Herrieder Tor rahmenden Gebäuden gehörig.

**D-5-61-000-355. Promenade 4.** Landgerichtsgebäude, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, repräsentativer Bau der Münchener Architektur, Natursteinfassade mit vorspringendem Mittelrisalit, von Dreiecksgiebel bekrönt, Säulen getragenes Portal mit gesprengtem Giebel, in Formen des süddeutschen Barock und Rokoko, 1903.

**D-5-61-000-356. Promenade 5; Neustadt 6.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Mittel- und Seitenrisalite mit pavillonartiger Mansardverdachung, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.; Pfeiler des Gartenzauns, 19. Jh.

**D-5-61-000-358. Promenade 7.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Massivbau mit Satteldach, Zwerchhaus mit Walmdach und Putzgliederung, von Johann David Steingruber, 1737; Garteneinfriedung, Sandsteinmauer und -pfeiler mit Ornamentgitter aus Metall, spätes 19./frühes 20. Jh.

**D-5-61-000-361. Promenade 10; Promenade 12.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiges Eckgebäude mit Walmdach, mit Risalit und Zwerchhäusern, Ecklisenen und Erdgeschoss rustiziert, mit Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-362. Promenade 11.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus und Putzgliederung, von Johann David Steingruber, um 1740, anstelle des Husarenstalles; Gartenzaun, Hausteine und Schmiedeeisen, mit historisierenden Elementen, spätes 19. Jh.

**D-5-61-000-364. Promenade 13.** Wohngebäude, eingeschossiges Mansarddachhaus, wohl 18. Jh., an einem Rest der alten Stadtmauer, im Inneren klassizistischer Deckenstuck; Gartenzaun, Sandsteinpfeiler und Eisengitter, 19. Jh.

**D-5-61-000-365. Promenade 14.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit flachem Mittelrisalit, Zwerchhaus mit Walmdach, rustiziertem Erdgeschoss und Putzgliederung, 18. Jh.; Wohnhaus der Eltern August Graf Platens.

**D-5-61-000-366. Promenade 15; Promenade 17.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, Mitterrisalit mit Zwerchhaus, Erdgeschoss und Lisenen rustiziert, mit Putzgliederung, in der Art Johann David Steingrubers, 18. Jh., Treppenhaus mit Balustraden und Stuckdecken; Gartenzaun, Sandsteinpfeiler und Eisengitterzaun, 19. Jh.

**D-5-61-000-368. Promenade 16.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, Mittelrisalit, mit Rustizierung und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-371. Promenade 18.** Palais, dreigeschossiges Gebäude mit Walmdach, Fassade Naturstein mit rustiziertem Erdgeschoss und Gliederungen in den Formen der italienischen Renaissance, um 1870/80.

**D-5-61-000-373. Promenade 20.** Hauptflügel des ehem. Frh. von Poellnitzschen Palais, seit 1931 Hauptsitz der Sparkasse Ansbach, dreigeschossiger, verputzter Mansardwalmdachbau mit rustiziertem Erdgeschoss, an der Ostseite Baldachinportal aus Sandstein in der Art des Manierismus, als Vierflügelanlage errichtet Mitte 18. Jh., Umbau 1957.

**D-5-61-000-375. Promenade 24.** Ehem. Gesandtenhaus, jetzt Verwaltungsgericht, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Mittelrisalit, Lisenen- und Putzgliederung und Rokoko-Stuckornament, von Karl Friedrich von Zocha für Hofmusikus Chiavenotto erbaut, 1718; Nebenflügel, Rest der ehem. Hofanlage, eingeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, 18. Jh., erneuert.

**D-5-61-000-376. Promenade 25.** Wohnhaus, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Walmdach und Ecklisenen, 18. Jh.; in Ecklage.

**D-5-61-000-377. Promenade 26.** Ehem. Jagdzeughaus, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, in Ecklage, Lisenen und Erdgeschoss rustiziert, Putzgliederungen, von Johann Wilhelm von Zocha, um 1715/19.

**D-5-61-000-380. Promenade 29.** Haus der Volksbildung, Gebäudekomplex im Stil der Neuen Sachlichkeit, von Robert Erdmannsdorffer, 1929/30.

**D-5-61-000-383. Promenade 29; Schloßplatz.** Denkmal für den Dichter August Graf von Platen-Hallermünde (1796-1835), Bronzestandbild auf polygonalem Granitsockel, modelliert von Johann von Halbig, gegossen von Ferdinand von Miller, 1858.

**D-5-61-000-381. Promenade 30.** Ehem. Küchenmeisterhaus, seit 1737 Gasthof, zweigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh.; Seitengebäude, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Zwerchhaus, 18. Jh.

**D-5-61-000-24. Promenade 33; Promenade 32; Hofgarten; Bischof-Meiser-Straße 15; Bischof-Meiser-Straße 11; Bahnhofstraße 1 a; Bischof-Meiser-Straße 9.** Hofgarten, angelegt spätestens 1. Viertel 16. Jh., barocke Umgestaltung nach Plänen von Karl Friedrich von Zocha, um 1723, und Leopoldo Retti, ab 1731, teilweise Umgestaltung im englischen Stil 1786-1826; Orangerie, langgestreckter, erdgeschossiger Mansarddachbau mit Eckpavillons, Mittelrisalit und Pilastergliederung, an der Nordseite Kolonnaden, von Karl-Friedrich von Zocha, 1726-28, fertiggestellt von Leopoldo Retti, 1744, teilweiser Wiederaufbau nach 1945; Gartentor, sog. Nordwesttor, bossierte Pfeiler mit Vasenaufsätzen, schmiedeeisernen Gittern und segmentbogigen Seitenzugängen, von Leopoldo Retti, 1740, Vasen und Gitter um 1790; Nutzgarten, ehemaliger Kräutergarten, planmäßige Gartenanlage mit Gartenhaus, eingeschossiger Mansarddachbau auf hohem Fundament, mit Zwerchhaus und Lisenengliederung, Garten 18. Jh., Gartenhaus wohl um 1800; Pavillon, offene Holzständerkonstruktion mit flachem Zeltdach, 19. Jh.; am Ostende der Lindenallee; Denkmal für Johann Peter Uz, Sandsteinpfeiler mit goldgefasster Eisengussbüste, nach Entwurf von Carl Alexander von Heideloff, Büste nach Modell von Jakob Daniel Burgschmiet, 1825; Gedenkpfiler an der Stelle der Ermordung Kaspar Hausers, oktogonaler Sandsteinpfeiler mit gotisierendem Ornament, nach 1833; Gartenpavillon, Sandsteinterrasse mit Säulen- und Pfeileraufbau und Balustergeländer, klassizistisch; aus der Villa Brügel hierher versetzt 1972; Allee, lange, gerade Doppelallee aus Lindenbäumen, mit Rondellabschluss im Osten, 1. Hälfte 18. Jh.; Gedenktafel für den markgräflichen Leibarzt und Botaniker Leonhard Fuchs, reliefierte Solenhofer Marmorplatte, von Ingram Spengler, 1925; an der westlichen Hofgartenmauer.

**D-5-61-000-385. Reitbahn 1.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, Durchfahrt, 18. Jh., im Kern 16. Jh. unter Einbezug von Stadtmauerteilen.

**D-5-61-000-389. Reuterstraße 1.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, mit Zwerchhaus, wohl von Leopold Retti erbaut unter Einbeziehung der Stadtmauer, um 1740.

**D-5-61-000-391. Reuterstraße 3.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, wohl von Leopold Retti erbaut unter Einbeziehung der Stadtmauer, um 1740.

**D-5-61-000-392. Reuterstraße 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit vorkragendem Obergeschoss, im Kern wohl noch 16. Jh.

**D-5-61-000-393. Reuterstraße 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau, wohl von Leopold Retti, um 1740; unter Einbeziehung der Stadtmauer.

**D-5-61-000-394. Reuterstraße 6.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, im Kern spätmittelalterlich, Umbauten im 18. Jh.

**D-5-61-000-436. Reuterstraße 7; Schalkhäuser Straße 1; Schalkhäuser Straße 2; Schalkhäuser Straße 4.** Wohngebäude, Gasthaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung, um 1809.

**D-5-61-000-395. Reuterstraße 7; Schalkhäuser Straße 1; Schalkhäuser Straße 2; Schalkhäuser Straße 4.** Ehem. Fronveste, Wohnhaus, dreigeschossiger Bau mit Mansarddach, von Leopold Retti, 1737, unter Einbeziehung der Stadtmauer, 1851 Teilabbruch.

**D-5-61-000-396. Reuterstraße 9.** Gymnasium, Vierflügelbau mit zwei Innenhöfen, 1727 auf der sog. Schütt über dem Stadtgraben als Zuchthaus begonnen, 1735-37 Umbau zum Gymnasium, Planung durch Johann Christoph Hornung, mit Einbeziehung des wohl von Behaim stammenden Dicken Turmes der Stadtbefestigung, Veränderungen durch Karl Friedrich von Zocha, 1882-1909 Aufstockung und Anfügung von Glockentürmchen und Freitreppe.

**D-5-61-000-398. Rosenbadstraße 1.** Wohnhaus, ehem. erstes Wohnhaus von Leopoldo Retti, zweigeschossiger Bau mit Mansarddach, mit rustizierten Lisenen sowie Putz- und Geschossgliederung, wohl 1738; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-399. Rosenbadstraße 2.** Ehem. Rosenbad, Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, 18. Jh., Fassade im 19. Jh. verändert; im Hof Stadtmauerreste; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-400. Rosenbadstraße 3; Reuterstraße 2a.** Synagoge, traufständiger Saalbau mit Mansarddach, mit Spiegelgewölbe und Emporeneinbau, hohe Rundbogenfenster, Putzgliederung, errichtet durch Leopoldo Retti, 1744-46 ; mit Ausstattung; ehem. Rabbinerhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, 18. Jh.; bildet mit Schächterhäuschen, Mikwa und Frauenbad vollständige Anlage der alten Ansbacher jüdischen Gemeinde.

**D-5-61-000-401. Rosenbadstraße 4.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, mit Sandsteinportal, um 1737 Umbau; im Hof staufische Stadtmauerreste.

**D-5-61-000-402. Rosenbadstraße 5.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, seitlich mit Steinportal, spätes 17. Jh.

**D-5-61-000-403. Rosenbadstraße 6; Rosenbadstraße 8; Rosenbadstraße 10.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Mansarddachbau, mit Rustizierungen und Putzgliederungen, um 1737 Umbau, bei Nr. 8 auch 1804.

**D-5-61-000-404. Rosenbadstraße 9.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, teilweise Fachwerk, 18. Jh.

**D-5-61-000-406. Rosenbadstraße 12.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Mansardwalmdach, in Ecklage, mit erkerähnlichem Vorbau mit Zwerchhaus, im Kern 16. Jh., Umbau mit Mansardverdachung, 18. Jh.

**D-5-61-000-407. Rosenbadstraße 13.** Wohnhaus, viergeschossiger Satteldachbau, im Kern spätmittelalterlich, Umbau 18. Jh.

**D-5-61-000-409. Rosenstraße 2.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit vorkragenden Obergeschossen und Zwerchhaus mit Satteldach, 16./17. Jh., Umbau und Zwerchhaus 18. Jh.

**D-5-61-000-410. Rosenstraße 3.** Ehem. Augustiner-Hospiz, Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Bau mit Halbwalmdach, mit Laubengang, Portal, 1453 (dendro.dat.).

**D-5-61-000-411. Rosenstraße 6.** Wohnhaus, zweigeschossiges giebelständiges Gebäude mit Halbwalmdach, vorkragendes Obergeschoss, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-412. Rosenstraße 8.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, im Kern 16./17. Jh.

**D-5-61-000-413. Rosenstraße 10.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Ecklisenen und Putzgliederung, um 1800.

**D-5-61-000-415. Rosenstraße 14.** Wohnhaus, jetzt Gasthaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-209. Schaitbergerstraße 1 a.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, nördlich mit Krüppelwalm, mit zweigeschossigem Giebel, dendro.dat. 1578/79.

**D-5-61-000-416. Schaitbergerstraße 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Krüppelwalm, in Ecklage, seitlich vorkragende Obergeschosse, im Kern 2. Hälfte 16. Jh.

**D-5-61-000-417. Schaitbergerstraße 3.** Bürgerhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, Obergeschosse und Giebel fachwerksichtig, 16. Jh.

**D-5-61-000-418. Schaitbergerstraße 4.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, mit Pilaster- und Putzgliederung, teilweise Hausteine, Treppenhaus erhalten, von Gabriel de Gabrieli, 18. Jh., mit anschließendem Hofgebäude, im Kern vor 1500.

**D-5-61-000-419. Schaitbergerstraße 6; Schaitbergerstraße 8.** Stadtpfarrhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Rustizierungen und Putzgliederung, Treppe mit Balusterbrüstung, von Johann David Steingruber, 1750/51.

**D-5-61-000-421. Schaitbergerstraße 14.** Ehem. Wohnhauskomplex von Fachwerkbauten des 16./17. Jh. über romanischem Kern, zweigeschossiger Bau in Ecklage mit Halbwalmdach, mit Anbauten; zugehörig Stadtmauer und Wehrgang, 15. Jh.

**D-5-61-000-423. Schaitbergerstraße 20.** Wohnhaus, dreigeschossiges Eckgebäude mit Mansarddach, Mittelrisalit, Rustizierungen und Putzgliederung, 18. Jh.; über ehem. gotischer Totenkapelle, zwischen 1528 und 1726 Gymnasium.

**D-5-61-000-425. Schaitbergerstraße 24.** Wohnhaus, dreigeschossiges traufständiges Gebäude mit Halbwalmdach, 16./17. Jh. (bez. 1567), Veränderungen im 18. Jh.

**D-5-61-000-427<sup>68</sup>. Schaitbergerstraße 32.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, im Kern 16. Jh. verändert im 18. Jh.

**D-5-61-000-428. Schaitbergerstraße 34.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, 16. Jh.

**D-5-61-000-429. Schaitbergerstraße 36.** Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, dendro.dat. 1594/97, verändert um 1680; Scheune, eingeschossiger Satteldachbau, teilweise Quadermauerwerk, dendro.dat. 1846, südlich Fachwerkanbau mit gedrehtem First, jünger.

**D-5-61-000-430. Schaitbergerstraße 38.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Satteldach, rückwärtig mit Walm, teilweise Fachwerk, vorkragende Obergeschosse, Laubengalerie im zweiten Obergeschoss, aus zwei Häusern des 15./16. Jh. (1498 dendro.dat.) im späten 17. Jh. umgebaut, Steinportal bez. 1681; wichtige Teile der Stadtmauer sind in den Bau einbezogen.

**D-5-61-000-431. Schalkhäuser Straße 1; Schalkhäuser Straße 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger Satteldachbau mit Zwerchhäusern mit Walmdächern, barocker Putzgliederung und stichbogiger, rustizierter Hofdurchfahrt, 18. Jh.

**D-5-61-000-431. Schalkhäuser Straße 8;** Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Wohnhaus, syn. Wohngebäude; Wohngebäude, Gasthaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung, um 1809.

**D-5-61-000-437. Schalkhäuser Straße 12.** Ehem. Gartenvilla, zweigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, mit Zwerchhaus, Putz- und Lisenengliederung, Gabriel de Gabrieli, um 1714, spätere Veränderungen, vielleicht von Leopold Retti.

**D-5-61-000-466. Schwanenstraße 1.** Wohnhaus, dreigeschossiger, traufständiger Mansardhalbwalmdachbau mit Segmentbogengauben, 18. Jh.

**D-5-61-000-467. Schwanenstraße 2; Schwanenstraße 4.** Wohnhaus, dreigeschossiger Bau mit Mansardwalmdach, Zwerchhaus mit Dreiecksgiebel, Doppelportal, 18. Jh.

**D-5-61-000-468. Schwanenstraße 3.** Wohnhaus, viergeschossiger traufständiger Satteldachbau, im Kern 16. Jh., Veränderungen im 18. und 20. Jh.

**D-5-61-000-470. Schwanenstraße 6.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Krangaube, 17. Jh.

**D-5-61-000-471. Schwanenstraße 7.** Wohnhaus mit Gaststätte, dreigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau, im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-472. Schwanenstraße 8.** Wohnhaus, viergeschossiger traufständiger Satteldachbau, 18. Jh.

<sup>68</sup> D-5-61-000-427 ehemals, Schaitberger 30 und 32 gemäß Denkmalliste; nach Ortseinsicht und Abstimmung Inventarisierung nur noch Nr. 32 als Denkmal eingetragten. Bei Nr. 30 handelt es sich um einen Neubau.

**D-5-61-000-473. Schwanenstraße 9.** Wohnhaus, zweigeschossiger, nördlich dreigeschossiger Bau mit Krüppel- und Halbwalmdach, in Ecklage, mit vorspringenden Obergeschossen, teilweise Fachwerk, verputzt, im Kern vor 1500.

**D-5-61-000-503. Uzstraße 1.** Wohngebäude, dreigeschossiger giebelständiger Bau mit Halbwalmdach, Fachwerk, mit vorkragenden Obergeschossen, Ladeluke, um 1500.

**D-5-61-000-508. Uzstraße 11.** Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit Fachwerkbinnenwänden im Kern spätestens 15./16. Jh., moderner Laden im Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, im Zuge der Zusammenfügung mit dem Nachbargebäude zu einem Doppelhaus (Nr. 11 und Nr. 13) Erneuerung des Dachtragwerkes 1705 (dendro.dat.), Umbauten im 19. und 20. Jh.

**D-5-61-000-510. Uzstraße 13.** Ehem. Alte Propstei, sog. Steinshof, jetzt Wohnhaus, dreigeschossiger Eckbau mit Walmdach und Walmdachzwerchhaus, im Kern 16. Jh., Umbau 18. Jh.

**D-5-61-000-511. Uzstraße 14.** Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit vorkragendem Fachwerkgiebel auf Maskenkonsolen, 17. Jh., Giebel 1907.

**D-5-61-000-512. Uzstraße 15; Uzstraße 17.** Wohnhaus, dreigeschossiges Gebäude mit Halbwalmdach, in Ecklage, in Teilen Fachwerk, vor 1600, polygonaler Turmerker mit Zeltdach von 1908.

**D-5-61-000-513. Uzstraße 16.** Wohnhaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit nach Osten abgewalmten Satteldach und Zwerchhaus mit Walmdach, 18. Jh.

**D-5-61-000-516. Uzstraße 20.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus mit Schweifgiebel und Vasenbekrönung, rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung, Steinportal, in der Art Johann Caspar Wohlgemuths, spätes 18. Jh., Hofseite im Kern 16./17. Jh., Fachwerkgiebel.

**D-5-61-000-518. Uzstraße 22.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Walmdachbau, Putzgliederung, im Kern spätes 17. Jh., Umbau im 18. Jh.

**D-5-61-000-520. Uzstraße 24.** Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Fachwerk verputzt, mit vorkragenden Obergeschossen, 16./17. Jh., im Kern vor 1500.

**D-5-61-000-521. Uzstraße 25.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus, rustizierte Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.; Geburtshaus des Dichters Johann Peter Uz (1720-1796).

**D-5-61-000-523. Uzstraße 27.** Wohngebäude, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Eckbau mit Walmdach, mit Zwerchhaus, Fassade mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-524. Uzstraße 28.** Ehem. Zeilauer Hof, 1430 genannt, seit 1565 Wohnung des Kanzlers Tettelbach, Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit vorkragenden Fachwerkgiebeln, Geschoss- und Putzgliederung, wohl 16. Jh., Veränderungen im 18. Jh.; mit Ausstattung.

**D-5-61-000-525. Uzstraße 30; Maximilianstraße 1; Maximilianstraße 2.** Torturm, über Sockelbau oktogonaler Turm mit Welscher Haube und Laterne, Lisenen- und Putzgliederung, Torvorbau mit Dreiecksgiebel, von Johann David Steingruber, 1750/51, Inschriftplatte 1684/85; abgerundete Eckpavillons, zweigeschossige Bauten mit Mansarddach, Lisenen- und Putzgliederung, von Leopoldo Retti und Johann David Steingruber, 1733/34.

**D-5-61-000-526. Uzstraße 31; Uzstraße 33.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau, Mittelrisalit, mit Zwerchhaus, rustizierte Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-528. Uzstraße 37.** Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit Zwerchhaus und vorkragenden Obergeschossen, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-529. Uzstraße 39.** Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhaus, rustizierte Ecklisenen und Putzgliederung, im Kern 16. Jh., Fassade und drittes Stockwerk 1911.

**D-5-61-000-530. Uzstraße 41.** Wohngebäude, dreigeschossiger Walmdachbau, mit Zwerchhaus, rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, im Kern 16. Jh., Fassade 18. Jh.

**D-5-61-000-541. Würzburger Straße 2.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau in Ecklage, mit Zwerchhaus, 16./17. Jh., Veränderungen 18. Jh.

**D-5-61-000-543. Würzburger Straße 4.** Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau, mit Zwerchhaus, im Kern 16./17. Jh., Umbau im 18. Jh.

**D-5-61-000-545. Würzburger Straße 8.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, mit vorkragendem Obergeschoss, 16./17. Jh.

**D-5-61-000-546. Würzburger Straße 21; Würzburger Straße 23.** Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Putzgliederungen, im Kern 16. Jh., Fassade 18. Jh.

**D-5-61-000-547. Würzburger Straße 22.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Zwerchhaus, Fassade mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, 18. Jh.

**D-5-61-000-550. Würzburger Straße 25.** Wohnhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, Erdgeschoss mit rustizierten Lisenen, 18. Jh.

**D-5-61-000-551. Würzburger Straße 27.** Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Bau mit steilem Satteldach, mit Zwerchhaus, im Kern wohl 16. Jh., Fassade erneuert.

**D-5-61-000-553. Würzburger Straße 29.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau in Ecklage, im Kern 16. Jh.

**D-5-61-000-555. Würzburger Straße 38; Würzburger Straße 38 a.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit rustizierten Lisenen und Putzgliederung, rückwärtig zweigeschossiger Fachwerkanbau mit Satteldach und gedrehter Firstlinie, im Kern 16. Jh., Fassade 18. Jh.; Rückgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss, wohl 18. Jh.

**D-5-61-000-556. Würzburger Straße 39.** Ehem. Witwenhaus, Wohngebäude, zweigeschossiger Walmdachbau, mit Zwerchhaus, bez. 1727.

**D-5-61-000-557. Würzburger Straße 40; Würzburger Straße 42.** Doppelwohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, symmetrische Fassade mit zwei Einfahrten und Zwerchhäusern, mit rustizierten Ecklisenen und Putzgliederungen, 18. Jh.

**D-5-61-000-558. Würzburger Straße 41.** Wohnhaus, dreigeschossiger traufständiger Satteldachbau, dendro.dat. 1805/07.

**D-5-61-000-560. Würzburger Straße 43.** Ehem. Waisenhaus, dreigeschossiger Walmdachbau, bez. 1709.