

## 1 INNENSTADT

Historisches Zentrum mit Stadterweiterungen (19. und frühes 20. Jh.), z.T. kerngebietstypischer Nutzungsstruktur. Städtebauliche Missstände, Brachen und zunehmender Leerstand bedingen erheblichen Sanierungsbedarf. Trotz umfassender Ausstattung mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist die Wohnqualität durch hohe bauliche Dichte, z.T. schlechten Bauzustand und Immissionen (Verkehr) beeinträchtigt. Hinsichtlich der Vernetzung mit der Landschaft sind starke Potenziale vorhanden.



### GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

+ –	Bezug zur Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschränkt durch die zentrale Lage</li> <li>- Reuthbach-Tal durch Bebauung gestört</li> </ul>
–	Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Selb-Tal verbindet mit der Landschaft</li> <li>- überwiegend geringe Aufenthaltsqualität</li> <li>- fehlende Vernetzung der Grünflächen</li> <li>- in Teilen störende Nutzungen, viele Verkehrsflächen, Brachen</li> </ul>
+	Ortsrand Potenziale Grün- und Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht zutreffend</li> <li style="padding-left: 20px;">Bahngelände und Bahntrasse (nur teilweise genutzt),</li> <li>- Fußweg zum Wohngebiet Kappel (derzeit zu wenig genutzt)</li> <li>- mangelhafte Ausstattung</li> </ul>
–	Freiflächen: Spiel- / Sportflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
+	Kontemplative Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- guter Bestand:  <ul style="list-style-type: none"> <li>Grafenmühlweiher, Nähe zum Goldberg, Selb-Aue</li> </ul> </li> </ul>

### STADTPLANUNG

–	Bezug zum Zentrum und zu den Nachbarbezirken	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach Westen und Norden sind die Bezüge zu den Nachbarvierteln durch die ungelöste Situation am Marienplatz bzw. der Barrierewirkung der Bahnflächen und der Schillerstraße gestört</li> </ul>
---	--	--

+	Bau- / Raumstrukturen	- historische Altstadt mit hoher Qualität, gestörte Strukturen im Bereich der Schillerstraße und der Bahnhofstraße
+	Straßen und Plätze	- hochwertige, sehr abwechslungsreiche stadträumliche Strukturen - Mängel im Bereich der Schillerstraße, der Bahnhofstraße und des Marienplatzes
+ –	Gebäudezustand	- in Teilen sehr gut Ludwigstraße, Fußgängerzone - Problemzone: Marienplatz mit Umfeld, obere Bahnhofstraße, Schillerstraße mit Umfeld
+ –	Bauliche Dichte	- teilweise sehr hohe bauliche Dichte mit hohen städtischen Qualitäten, in einigen Gebieten zu Lasten des Freiflächenangebotes - brachliegende bzw. wenig genutzte Flächen
++	Versorgung: Einzelhandel, Dienstleistungen, Banken, Ärzte	- fast alles vorhanden (breiter Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Kaufhaus Storg, Banken, Ärzte, öffentliche Einrichtungen) - Post am äußersten Innenstadtrand
–	Leerstand / Brachen	- Leerstand von Geschäften - Rauh- und Plößbrache
–	Fehlentwicklungen	- viele leerstehende Gebäude und Wohnungen - Schillerstraße - Bebauung Reuth-Tal
++	Besonderheiten	- Konzentration von Kultur-, Verwaltungs-, Sozial- und Versorgungseinrichtungen - Fußgängerzone in der Ludwigstraße - Städtebauliche Dominanten: Rathaus, Kirchen, Rosenthal-Theater, Schulgebäude

#### VERKEHRSSTRUKTUR

+	MIV	- gute Erschließung, nur in Teilen problematisch Systembruch Süd-West-Spange, Nadelöhr Schlossplatz
++	ÖPNV	- sehr gut (Stadt- und Regionalbusverkehr, Bahnhof)
+ –	Rad- und Fußwege	- in Teilbereichen gut ausgebaut (Fußgängerzone) - die Verbindungen vor allem nach Westen sind sehr mangelhaft

- |   |                  |   |
|---|------------------|---|
| + | Ruhender Verkehr | <ul style="list-style-type: none"><li>- ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden</li><li>- Parkhäuser vorhanden, gut beschildert</li><li>- straßenbegleitendes Parken möglich</li><li>- kurze Wege von Parkierungseinrichtungen zu Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen</li></ul> |
| – | Immissionen      | <ul style="list-style-type: none"><li>- hohe Immissionsbelastung verursacht durch den Durchgangsverkehr (fehlende Süd-West-Verbindung), Staus</li></ul>   |

### SOZIALE INFRASTRUKTUR

- |     |                               |   |
|-----|-------------------------------|---|
| ++  | Kinderbetreuungseinrichtungen | <ul style="list-style-type: none"><li>- überdurchschnittliches Angebot an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen</li></ul>   |
| +   | Bildungseinrichtungen         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Standort Grundschule, hoher Anteil an Kindern im schulpflichtigen Alter (6-15 Jahre)</li><li>- weitere Allgemeinbildende Schulen im Nachbarbezirk Jahnstraße gut erreichbar</li></ul> |
| +   | Heil- und Pflegeeinrichtungen | <ul style="list-style-type: none"><li>- Altenzentrum</li><li>- andere Einrichtungen wie Krankenhaus sind in Nachbarbezirken gut erreichbar</li></ul>  |
| – – | Sporteinrichtungen            | <ul style="list-style-type: none"><li>- nicht vorhanden</li></ul>   |

### TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- |     |           |   |
|-----|-----------|---|
| – – | Altlasten | <ul style="list-style-type: none"><li>- vorhanden, Standorte:<ol style="list-style-type: none"><li>1. Shell-TS, Geschwister-Scholl-Str., Selb<br/>SNr (LRA) 47900555<br/>SNr (WWA) 5559775</li><li>2. Chemische Reinigung Tröger, Selb Mühlstr.,<br/>jetzt Stadt Selb<br/>SNr (LRA) 47900556</li><li>3. Blücherstr. – ehemaliges Getränke- und LKW-Werkstatt<br/>SNr (LRA) 47900591</li></ol></li></ul> |
|-----|-----------|---|