

Quartiersanalyse Gesamtstadt Karte 01

Charakteristik, Städtebauliche Bewertung, Potential und Handlungsbedarf.

Wohnquartier beidseits der Lindenallee im Nordwesten von Hilpoltstein (4)

Charakteristik: In sich geschlossenes Wohngebiet (ausgehend Ende der 90er bis heute) mit Geschosswohnungsbau, DH, RH und Einzelhäusern. Das Gebiet ist durch seine Bebauungsstrukturen (einheitliche, größtenteils verdichtete Bebauung), seiner Erschließung und der Anordnung zentraler Stellplatzbereiche klar strukturiert. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb/ Gewerbebetrieb (Reifen Rupp) an (Immissionskonflikte werden vermutet).

Städtebauliche Bewertung: Gut angebundenes, hochwertig gestaltetes Wohnquartier an der Rother Straße ohne erkennbare Defizite.

Potential: ca. 26 freie Parzellen mit insgesamt ca. 17.000 m², sowie die Restfläche an der Rother Straße mit ca. 700 m², Entwicklungspotential insgesamt hoch

Handlungsbedarf: Auffüllen des Gebietes, langfristig Auslagerung Landwirtschaft und Integration der landwirtschaftlich genutzten Flächen in das Bebauungskonzept des Wohnquartiers. Empfohlene Nutzungen: Wohnen, Nahversorgung und nicht störendes Gewerbe

Wohnquartiere Am Friedhof (3)

Charakteristik: In sich abgeschlossene Wohnquartiere beidseits des Friedhofes. Nördlich der Rother Straße Riegel mit Mischnutzung in einer Größe von ca. 1,2 ha. Nördlich und nordwestlich des Friedhofes ca. 5,8 ha großes Wohngebiet mit einheitlichen Baustrukturen, Geschosswohnungsbau und Einzelhausbebauung aus den 50er, 60er und 70er Jahren

Städtebauliche Bewertung: ältere Wohnquartiere mit hohem Anteil an älterem Geschosswohnungsbau (teilweise mit Sanierungsbedarf) und Einfamilienhäusern mit gestalterischen und funktionalen Defiziten (teilweise enger Straßenumraum und wenig öffentliche Stellplätze), vermutlich Parksuchverkehr. Immissionen durch Verkehr und evtl. im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen / gewerblichen Betrieb (Reifen Rupp). Insgesamt geringe Wohnwertqualität, Gebiet wirkt absteigend

Potential: kein Entwicklungspotential

Handlungsbedarf: Regelung des Parkens, Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes, Straßenraumgestaltung zur Wohnwertsteigerung, Familienwohnen fördern durch Sanierung der älteren Bausubstanz für Familien, evtl. Lärmschutzmaßnahmen zur Rother Straße, sowie zum angrenzenden Gewerbe

Wohnquartiere nördliche Altstadt (13)

Charakteristik: In sich geschlossener Siedlungsteil mit dörflichem Charakter mit hohem Anteil historischer Bausubstanz (Mitte 17. Jh. bis Mitte 19. Jh., entlang der Straße "Am Stadtheiher" und Villenbebauung der 20er Jahre des 20. Jh. an der Talstraße). Durch Weiher bzw. Stadtmauer vom Ortskern getrennt. Hauptnutzung Wohnen mit Gastronomie und Durchsetzung mit kleineren Handwerksbetrieben.

Städtebauliche Bewertung: Attraktiver Altortteil mit dörflichem Charakter zwischen Altstadt und Befestigungsanlagen bzw. Stadtheiher. Hoher Anteil an Wohnnutzung gemischt mit nicht wesentlich störenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen. Die alte Bausubstanz weist teilweise einen hohen Sanierungsbedarf auf. Der Straßenraum ist größtenteils saniert, weist aber in Teilbereichen Mängel auf (z.B. Zufahrtsbereich "Am Stadtheiher" von der Johann-Friedrich-Straße).

Potential: Entwicklungspotential besteht ausschließlich aus Nachverdichtungs- und Leerstandspotential, insgesamt gering

Handlungsbedarf: Sicherung der historischen Siedlungsstruktur durch Sanierung der Bausubstanz und weitestgehender Vermeidung von Nutzungskonflikten. Gestalterische Aufwertung des Quartiers durch Einbeziehung des Stadtheihers und der Befestigungsanlagen

Wohnquartiere südlich der Rother Straße (5)

Charakteristik: Wohngebiete zwischen der Rother Straße (St 2220) und der Bahntrasse im Westen von Hilpoltstein, entlang der Rother Straße im Norden, des Altstadtringes im Osten und an der Albrecht-Dürer-Straße im Süden teilweise Mischnutzung bzw. Wohnbebauung (offen als Geschosswohnungsbau). Im östlichen Bereich Wohnbebauung mit Einzelhäusern aus den 30er Jahren, nach Westen erweitert mit Einzelhäusern aus den 70er und 80er Jahren, markante zentrale Grünachse mit Fuß- und Radweg sowie Spielplatz im Zentrum des Gebietes

Städtebauliche Bewertung: Gut angebundenes, in sich abgeschlossenes Wohnquartier mit zentralem Grünbereich und guter innerer Vernetzung, im östlichen Bereich mit den älteren Baukörpern und entlang der Rother Straße und dem Altstadtring besteht erhöhter Sanierungsbedarf. Tempo 30-Zone, die meisten Erschließungsstraßen weisen aber funktionale und gestalterische Defizite auf (sind teilweise sehr breit), Immissionsproblematik zwischen Verkehr (Rother Straße / Altstadtring) und der angrenzenden Wohnnutzung

Potential: 9 freie Parzellen und eine Brachfläche mit mit insgesamt ca. 8.200 m² sowie zwei leerstehende Anwesen und zwei große Erweiterungsflächen mit insgesamt ca. 145.000 m², insgesamt besteht ein mittleres Nachverdichtungspotential im Gebiet aber ein hohes Entwicklungspotential nach Westen

Handlungsbedarf: Straßenraumgestaltung, bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung, dem Umfeld angepasste beherrschbare Nachverdichtung, Eingrünung zum Außenraum bei Baufächenerweiterung, langfristige Umwandlung der Mischnutzung im Bereich Altstadtring und Albrecht-Dürer-Straße hin zum Wohnen

Wohnquartiere an der Bahnhofstraße (6)

Charakteristik: In sich geschlossene Wohnquartiere beidseits der Bahnhofstraße. Südlich der Bahnhofstraße, beidseits der Adalbert-Sülter-Straße Wohnbebauung (EH, DH) aus den 30er und 50er Jahren sowie zwei bestehende Gewerbebetriebe (Metallbau, Rolladenbau und "Heizkörper Stritzke"), davon ausgehende Erweiterungen der Wohnbebauung nach Westen und Nordwesten (über die Bahnhofstraße hinaus) in Form von Einzelhäusern und Reihenhäusern ab den 70er Jahren bis heute.

Städtebauliche Bewertung: Wohnquartiere mit hohem Anteil an älterer Wohnbebauung und 2 Gewerbebestände (im östlichen Bereich), bis auf mögliche Immissionskonflikte zwischen Wohnen und den Gewerbebetrieben bzw. dem landwirtschaftlichen Betrieb (im Südwesten angrenzend) sowie dem Verkehrsgeräuschen der Bahn werden keine wesentlichen Störungen vermutet. Die Straßenumräume und das Fußwegesystem weisen keine wesentlichen gestalterischen und funktionale Defizite auf. Insgesamt ein Gebiet mit städtebaulicher Qualität und Potential.

Potential: 30 freie Parzellen mit mit insgesamt ca. 22.800 m² sowie 2 leerstehende gewerbliche Flächen mit insgesamt ca. 3.400 m², insgesamt besteht ein hohes Nachverdichtungspotential

Handlungsbedarf: Auffüllen des Gebietes, evtl. Lärmschutzmaßnahmen zur Bahn und zu Gewerbebetrieben, langfristige Auslagerung

Gewerbegebiete zwischen Hofstettener Hauptstraße und Heidecker Straße im Südwesten von Hilpoltstein (8)

Charakteristik: ca. 42,5 ha großes Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten von Hilpoltstein, verkehrlich gut angebunden, gute innere Erschließung, Schwerpunktsetzung Wellpappe, Metall- und Kunststofftechnik, KFZ Werkstätten und -handel, Logistik, Versorgen (Aldi, Tacko, Raiffeisen Waren Markt) und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Straßenmeisterei, Rotex Kreuz, THW)

Städtebauliche Bewertung: hochwertiges Gewerbe- und Industriegebiet mit gut ausgebautem Erschließungssystem, guter Grünstruktur und Grünvernetzung (Gredl Radweg), keine Nutzungskonflikte absehbar

Potential: nur noch geringe Restflächen (2 Grundstücke) und betriebsinterne Erweiterungsflächen, kein Entwicklungspotential

Handlungsbedarf: Begrünung der Bauparzellen sichern, Photovoltaik fördern

Nahversorgungsschwerpunkt am nördl. Ortseingang (2)

Charakteristik: Ca. 2,6 ha großes Gebiet beidseits der Allersberger Straße am nördlichen Ortseingang, verkehrlich sehr gut angebunden, Schwerpunktsetzung Versorgung (Edeka, Penny, Friso, Bäcker (Entner, Feihl), Totolotto sowie Textilien (KK), Sportartikel (Intersport Hackl), Möbel (factory), Radsport (Buchstaller), ergänzt durch Friseur, Fitnessstudio und Cafe (Entner)

Städtebauliche Bewertung: Teilweise hochwertig gestalteter Versorgungsschwerpunkt mit guter verkehrlicher Anbindung und hohem Parkpotential, Nutzungskonflikte im Bereich EDEKA zum angrenzenden Wohnen durch Verkehr (Anbindung Parkplatz über Heuberger Weg) vermutet

Potential: Fläche wird vollständig genutzt, kein wesentliches Entwicklungspotential

Handlungsbedarf: Prüfung welche Nutzungen sinnvoll mit der Entwicklung Innenstadt im Bereich des Versorgungsschwerpunktes korrespondieren (Flächenmanagement: weitere Versorger vermeiden), keine Überführung des Gewerbellandwirtschaftsstandortes westlich der Allersberger Straße in den Nahversorgungsschwerpunkt, Regelung des Verkehrs im Heuberger Weg, Begrünung der Bauparzellen besonders zum Außenraum und zur angrenzenden Wohnbebauung, Neugestaltung Ortseingang, Photovoltaik fördern, evtl. Lärmschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung

Mischgebiet nördlich der Hofstettener Hauptstraße (7)

Charakteristik: Gewerbebestandort am Grünzug mit Wohnklave, insgesamt Mischgebietsnutzung mit Wohnbebauung im Bereich der Hofstettener Hauptstraße und südlich der Industriestraße sowie gewerblicher Nutzung (Metallverarbeitung, Metallbau, Werbung, Milch Recycling, Versicherungsagenturen, Rechtsanwalts-Kanzlei in Verbindung mit Wohnnutzung, Lagerflächen und mehreren Leerständen) nördlich der Industriestraße, keine wesentlich störenden Nutzungen erkennbar, aber im Bezug zur Wohnnutzung Konfliktsituationen im Bereich Gewerbeverkehr, Lärm- und Geruchsmissionen

Städtebauliche Bewertung: Wohnklave im Gewerbegebiet ohne Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Wohnbebauung grenzt unmittelbar an Gewerbe an, Konfliktpotential durch Verkehr und Lärm

Potential: Gewerbliches Entwicklungspotential durch Gebäudeleerstand (zwei Hallengebäude mit ca. 2.100m² bzw. ca. 7.000m² Grundstücksfläche), 1 leerstehendes Wohngebäude, sowie durch Neuordnung des Gebietes

Handlungsbedarf: Minimierung der Nutzungskonflikte durch Regelung der Folgenutzungen im Umfeld der Wohngebäude; ggf. Neuorientierung ohne Wohnnutzung

Nahversorgungsschwerpunkt am westl. Altstadtring (9)

Charakteristik: Knapp 3 ha großes Gebiet beidseits des Altstadtringes und im Einmündungsbereich der Industriestraße am westlichen Altstadtring, verkehrlich gut angebunden, Schwerpunktsetzung Versorgung (Netto, Norma, Schlecker, Bäcker (Endner, Plank), Weinhandlung, Postfiliale sowie Textilien (NKD), Büroartikel, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Restposten (Napote), weiter Krankengymnastik, Physiotherapie, Ergotherapie, Sonnenstudio, Textilpflege sowie Gastronomie (China-Thai Restaurant, Cafe mit Donermbiss und Pizza take away)

Städtebauliche Bewertung: teilweise mangelhaft gestalteter Versorgungsschwerpunkt (entlang des Altstadtringes) mit guter verkehrlicher Anbindung und ausreichendem Parkraum. Die direkte Querung des Altstadtringes im Bereich der Anwesen 22/26 und 29/31 ist unergregelt und birgt hohes Gefahrenpotential, weitere Konfliktsituationen werden nicht erwartet

Potential: Fläche wird vollständig genutzt, kein wesentliches Entwicklungspotential im Gebiet selbst, jedoch Weiterentwicklung nach Osten (Gebiet 7) möglich

Handlungsbedarf: Aufwertung der Bausubstanz und der Freiflächen, Prüfung welche Nutzungen sinnvoll mit der Entwicklung der Innenstadt korrespondieren, Förderung entsprechender attraktiver Folgenutzungen, Anpassung der Parkplatzflächen und des Straßenumraumes (Querung ermöglichen) an den Geschäftsbesatz, ggf. Rücknahme des Bestandes an Versorgungsbetrieben zur Aktivierung der Innenstadt

Wohnquartiere im Süden von Hilpoltstein (10)

Charakteristik: In sich geschlossene Wohnquartiere südlich der Heidecker Straße bzw. zwischen Heidecker Straße, Eisvogelweg und Altstadtring, mit Ausnahme von drei Bereichen mit Mischnutzung (Autohaus, Gärtnerei und Bebauung an der Realschule) ausschließlich Wohnbebauung, beginnend mit Siedlungshäusern aus den 30er Jahren, erweitert in den 60er und 70er Jahren (Geschosswohnen und EH), aufgefüllt bis heute

Städtebauliche Bewertung: ältere Wohnquartiere mit gestalterischen und funktionalen Defiziten (teilweise enger Straßenumraum, wenig öffentliche Stellplätze und geringe Aufenthaltsqualität), teilw. Sanierungsbedarf der Bausubstanz, insgesamt besteht für das gesamte Gebiet ein hoher Grünanteil sowie eine gute fußläufige Durchnetzung, Lärmimmissionen werden durch den Verkehr entlang des Altstadtringes und der Heidecker Straße vermutet, Gebiet wirkt besonders in den Bereichen mit älterer Bausubstanz teilweise absteigend

Potential: 12 freie Parzellen und eine Brachfläche mit insgesamt ca. 12.100 m² sowie ein leerstehendes Anwesen; insgesamt besteht ein eher geringes Nachverdichtungspotential im Gebiet

Handlungsbedarf: Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes durch Straßenraumgestaltung zur Wohnwertsteigerung, Familienwohnen fördern

Wohnquartier im Nordosten von Hilpoltstein (11)

Charakteristik: Zentrales - mit Erweiterungsflächen - knapp 43 ha großes Wohnquartier im Nordosten von Hilpoltstein östlich der Allersberger Straße und nördlich der Freystädter Straße. Mischgebietscharakter an der Allersberger Straße und dem Altstadtring, sukzessive seit den 20er/30er Jahren (Siedlungshäuser an der Rosenstraße) bzw. den 50er Jahren (EH Am Galgenbühl) und den 60/70er Jahren (Quartiere mit Geschosswohnungsbau, DH und EH beidseits der Wolfsteiner Straße) über Geschosswohnen, DH und EH aus den 80er Jahren entlang der Neuberger Straße bis heute vom Altstadtring nach Norden bzw. Nordosten entwickelt. Mit Ausnahme des Hochhauses (AWO Pflegeheim) an der St.-Jakob-Straße und vereinzelt Geschosswohnungsbau durch Einzelhaus- und Doppelhausbebauung geprägt; insgesamt lockere Einzelhausbebauung mit großen noch ungebauten Freiflächen im Quartier und Erweiterungspotential nach Norden, ggf. Konfliktpotential durch Verkehr und Einzelhandel an der Allersberger Straße (Parkplatz EDEKA).

Städtebauliche Bewertung: Große, gut erschlossene Wohnquartiere mit teilweise baulichen und funktionalen Mängeln im Straßenumraum (ungestalteter Straßenumraum ohne Aufenthaltsqualität) und teilweise Sanierungsbedarf an den Gebäuden (Generationswechsele). Mit Ausnahme des EDEKA Marktes, des Verkehrs im Bereich AWO Pflegeheim und Kindergarten (St.-Jakob - Straße) sowie evtl. Emissionen der OMV-Tankstelle zum angrenzenden Wohnen ist kein weiteres Konfliktpotential ersichtlich.

Potential: ca. freie Parzellen mit insgesamt ca. 30.500 m² und 9 Erweiterungsflächen mit insgesamt ca. 36.700 m², insgesamt hohes Entwicklung- und Nachverdichtungspotential

Handlungsbedarf: Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes, Straßenraumgestaltung zur Wohnwertsteigerung, Gestaltung des Parkplatzes an der Freystädter Straße, Ortsrandaufwertung, Gebäudesanierung in Teilbereichen

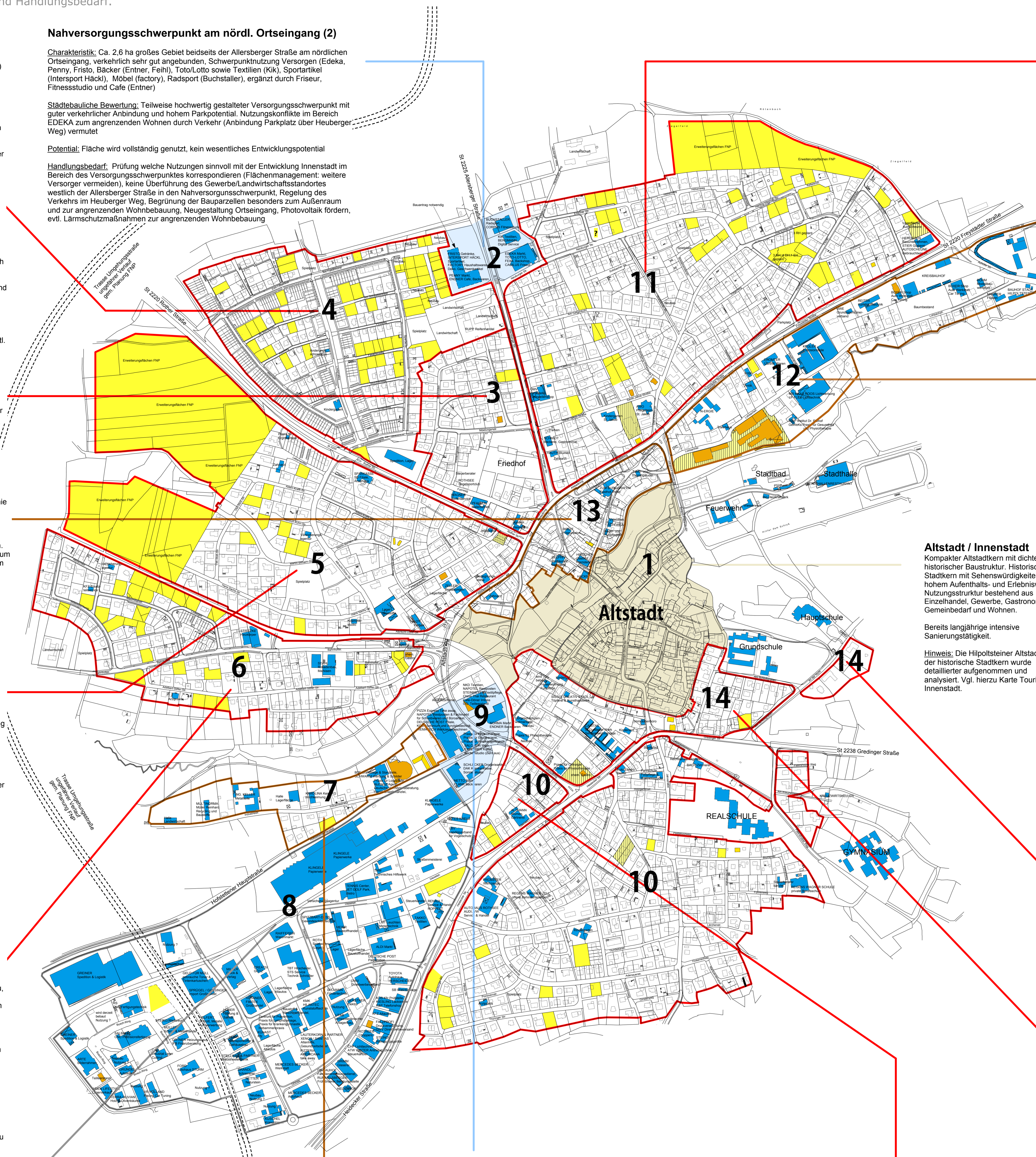
Rasthof & Gewerbeflächen an der Autobahn (15)

Charakteristik: Sondergebiet (Autohof) und Gewerbebestandort unmittelbar an der Autobahn.

Städtebauliche Bewertung: Attraktiver Standort für den Autohof (Gastronomie, Tankstelle, Tankstellenshop) und für Gewerbe (Produktion, Logistik, KFZ-Handel und Service) ohne Nutzungskonflikte und gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Potential: knapp 14.000m² bereits reservierte Flächen (derzeit noch nicht bebaut), Entwicklungspotential durch ca. 25.500 m² verfügbare Flächen, insgesamt noch hohes Entwicklungspotential

Handlungsbedarf: Auffüllung der Gewerbeflächen, Vermeidung von Handel



Altstadt / Innenstadt

Kompakter Altstadtkern mit dichter historischer Baustruktur. Historischer Stadtkern mit Sehenswürdigkeiten und hohem Aufenthalts- und Erlebniswert. Nutzungsstruktur bestehend aus Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie, Gemeinbedarf und Wohnen.

Bereits langjährige intensive Sanierungstätigkeit.

Hinweis: Die Hilpoltsteiner Altstadt, bzw. der historische Stadtkern wurde detaillierter aufgenommen und analysiert. Vgl. hierzu Karte Tourismus Innenstadt.

Gemengelage beidseits der Lohbachstraße (12)

Charakteristik: In sich abgeschlossene Gemengelage bestehend aus Wohngebäuden (größtenteils Siedlungs- und Wohnhäuser aus den 30er Jahren und Wohngebäude aus den 60/70er Jahren bis heute), gemischt mit Produktionsbetrieben, Werkstätten und den Bauhöfen des Landkreises und der Stadt.

Städtebauliche Bewertung: Gemengelage mit entsprechenden Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen. Der Straßenumraum weist erhebliche gestalterische und funktionale Defizite auf (teilweise enger Straßenumraum mit hohem Parkdruck durch Betriebsangehörige, Lieferverkehr bzw. keine Aufenthaltsqualität für das angrenzende Wohnen). In der heutigen Konstellation langfristig weder für Gewerbe noch für Wohnen geeignet, Gebiet wirkt absteigend;

Potential: Entwicklungspotential durch Industriebrache (ehem. Speck- Pumpen) und Leerstände (Wohnen und Gewerbe), insgesamt ca. 13.500 m²

Handlungsbedarf: Minimierung der Nutzungskonflikte durch Regelung der Folgenutzungen hin zum Wohnen und zum nichtstörenden Gewerbe gemäß der großteils bestehenden bzw. beabsichtigten Gebietsnutzung M, Sicherung des Wildchens (Rücknahme GE)

Wohnquartiere westliche Altstadt (14)

Charakteristik: Altstadtnahes, an die westliche Stadtmauer angrenzendes attraktives Wohngebiet aus den 30er Jahren mit hohem Grünanteil und guter fußläufiger Durchnetzung, aufgefüllt mit Wohngebäuden neueren Datums bis heute sowie einer Seniorenwohnanlage.

Städtebauliche Bewertung: Attraktiver Wohnstandort am Altstadtrand (zwischen Altstadt/ Gredinger Straße und der Stadtmauer). Wohnstandort mit keinen wesentlichen internen Nutzungskonflikten. Neben einer Topferei, dem Kindergarten und dem Gesundheitsvorsorge (Arztpraxen, Fußpflege) und Betreuungseinrichtungen (Seniorenwohnanlage der Caritas und Hörgeschädigtenwohnanlage), Verkehrsmissionen werden jedoch durch das angrenzende Schulzentrum (Grundschule und Hauptschule) im westlichen Bereich an den Straßen "Am Schloßgraben" und "An der Ried" vermutet. Bei der älteren Bausubstanz besteht teilweise ein Sanierungsbedarf. Der Straßenraum ist teilweise sehr beengt, weist daher Stellplatzdefizite aber auch geschwindigkeitsreduzierende Rahmenbedingungen auf. Gute Gewerbenetzung im Gebiet.

Potential: Entwicklungspotential besteht ausschließlich aus Nachverdichtungs- und Leerstandspotential, insgesamt gering

Handlungsbedarf: Sicherung der Siedlungsstruktur durch Sanierung der Bausubstanz und der Freiflächen, Förderung entsprechender attraktiver Folgenutzungen, Anpassung der bestehenden baulichen Dichte bei weitestgehender Vermeidung von Nutzungskonflikten

Legende section containing color-coded boxes for quarter uses (residential, commercial, mixed, retail, customer-oriented) and development potential (vacant land, building footprints, green spaces).

ISEK Stadt Hilpoltstein Städtebauliches Entwicklungskonzept. Quartiersanalyse Gesamtstadt 01. Includes scale, date, author, and project number. Logo for P4 project planning.