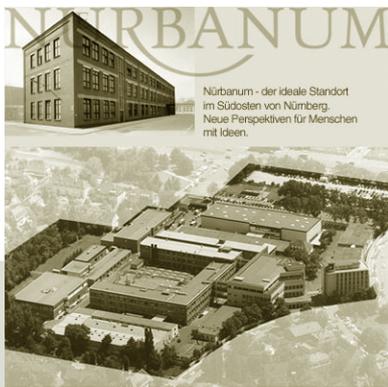


SEK Hilpoltstein

Integriertes Stadtentwicklungskonzept





Projekt 4

Die Stadtplaner



Dipl. Geogr. Petra Güttler-Opitz
Dipl. Ing. fh Astrid Hahn
Dipl. Ing. Stefan Hagedorn
Dipl. Ing. Holger Winkler

**Bauleitplanung
Städtebauliche Erneuerung
Freiraumplanung**

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Hilpoltstein

Sinn und Zweck...

Aufzeigen von ...

- räumlichen und sachlichen Aspekten,
die auf die Altstadt/ Innenstadt (Fördergebiet) wirken
- Aufzeigen von räumlichen und sachlichen Aspekten,
die auf die Gesamtstadt wirken
- ➔ Aufzeigen der Zusammenhänge und Wechselwirkungen
- **Aufzeigen von Handlungsansätzen für die künftige
Stadtentwicklung mit besonderer Berücksichtigung der
Aktivierung des Stadtzentrums**

Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Hilpoltstein

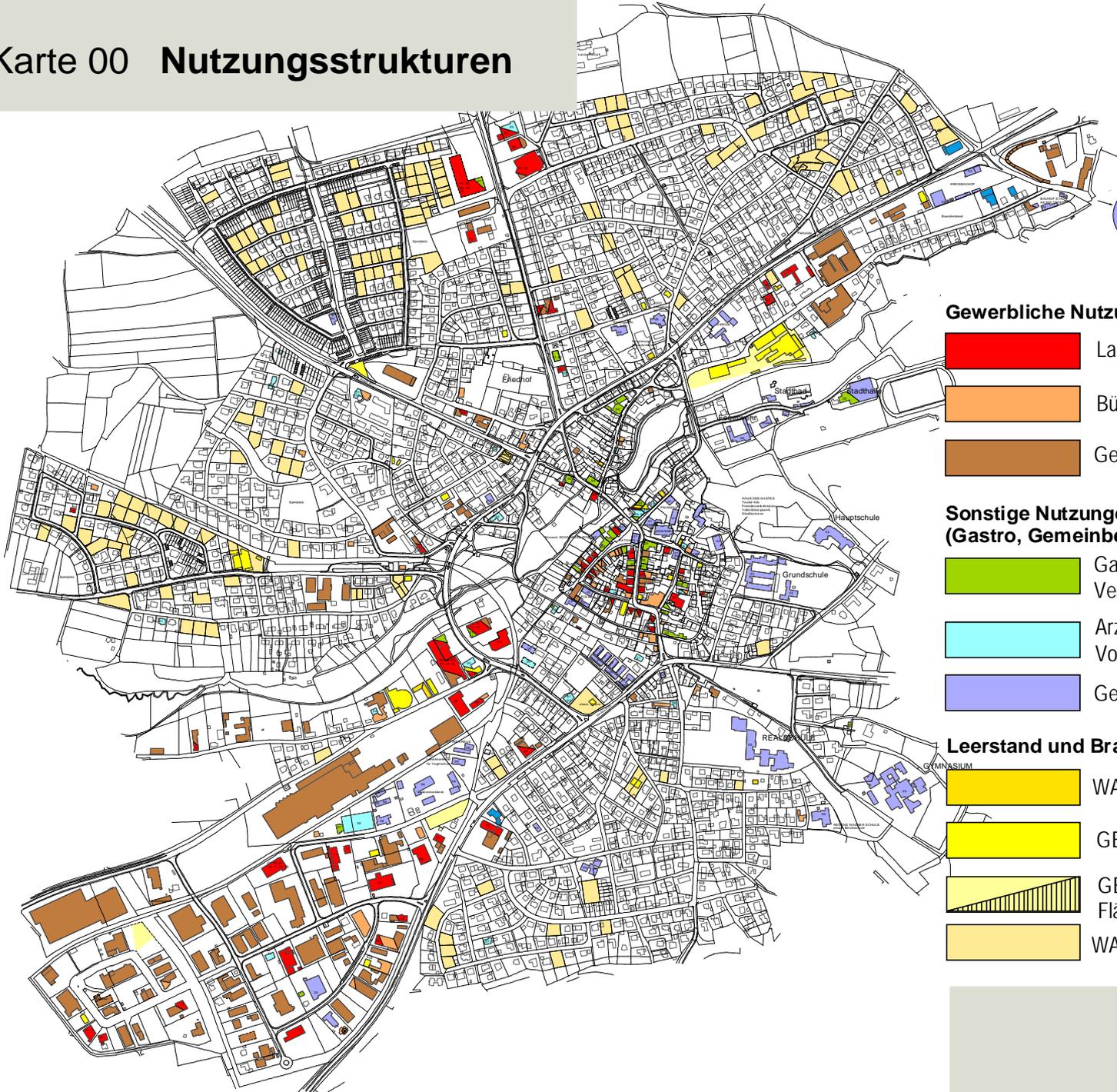
Bisheriges Vorgehen ...

Bestandserhebung vor Ort
Berücksichtigung von Bauleitplanung und bestehenden Planungen

→ **Pläne:**

1. **Bestandserhebung Nutzungsstruktur**
2. **Analyse Gewerbe, Handel, Versorgung, Wohnen**
→ Quartiersanalyse
3. **Konflikt- und Entwicklungspotential**
→ Potentialanalyse
4. **Themenfeld Tourismus**

Karte 00 Nutzungsstrukturen



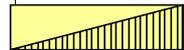
Gewerbliche Nutzungen

-  Ladengeschäft, Handel
-  Büro, Dienstleistung
-  Gewerbe, Handwerk

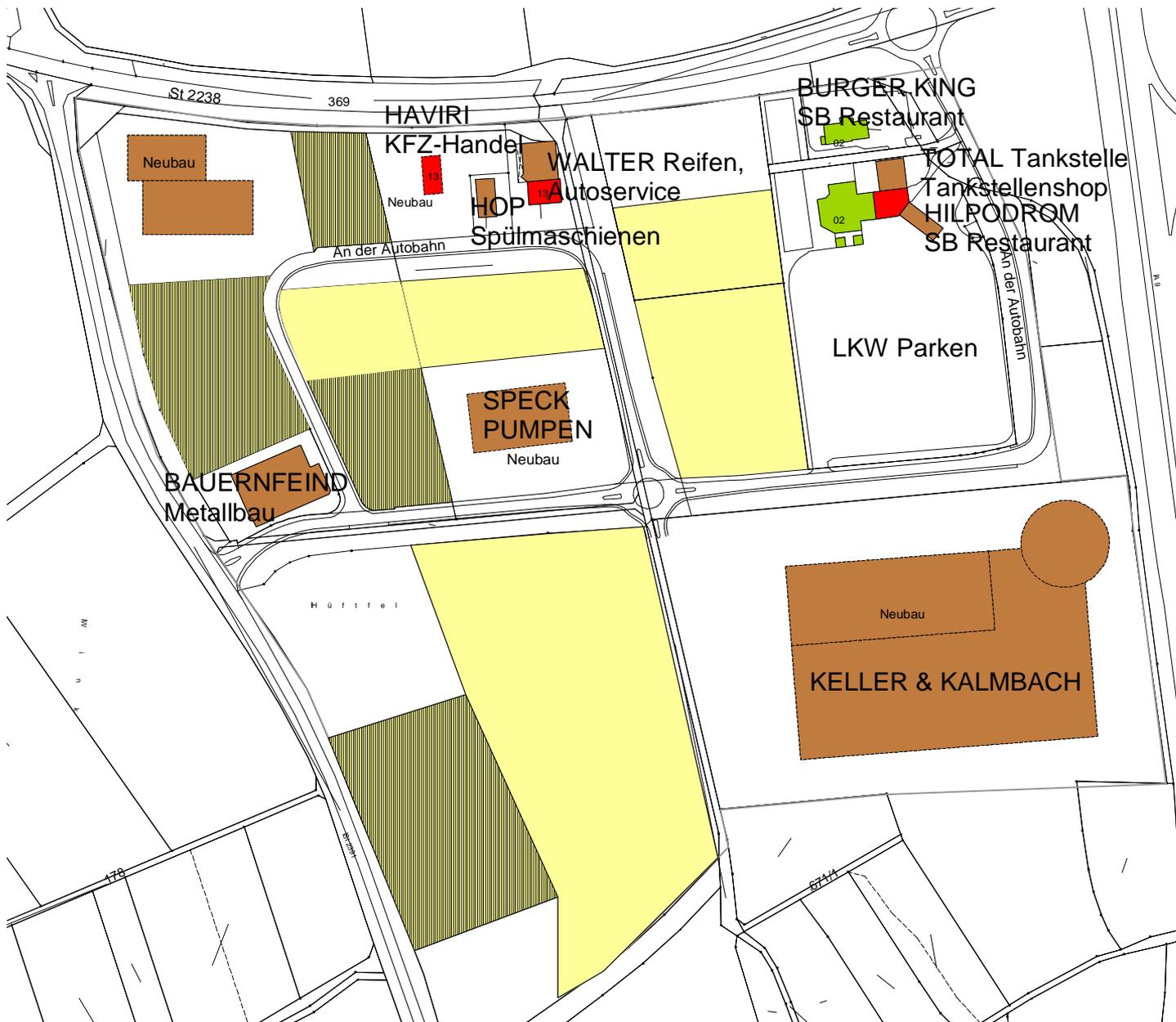
Sonstige Nutzungen mit Kundenfrequenz (Gastro, Gemeinbedarf, Gesundheitswesen)

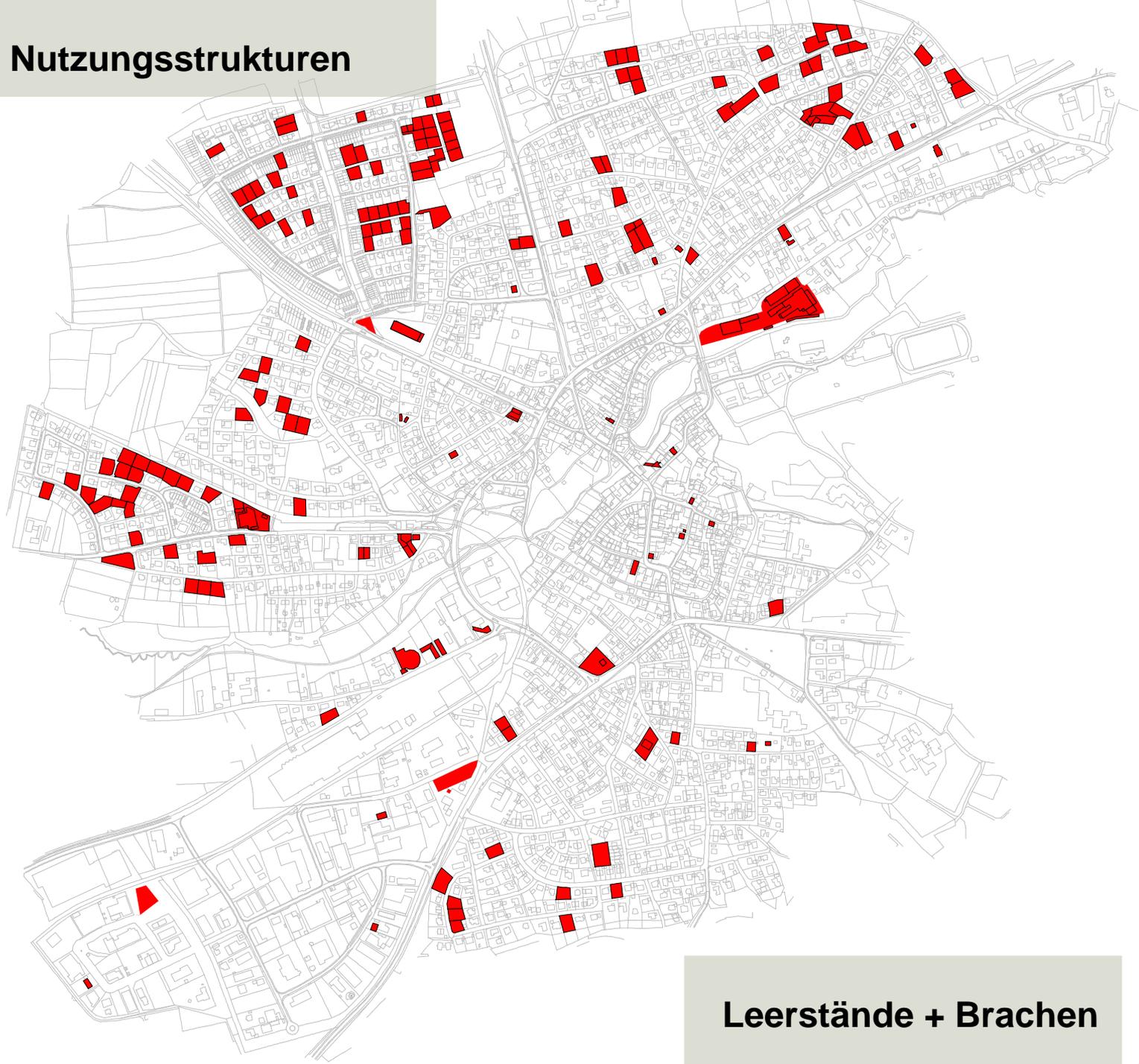
-  Gastronomie, Beherbergung, Vergnügungsstätten
-  Arztpraxen, Gesundheit, Vorsorge/Reha
-  Gemeinbedarfseinrichtungen

Leerstand und Brachen

-  WA Gebäude leer
-  GE Gebäude leer
-  GE Brachfläche / bereits reservierte Flächen (Schraffur)
-  WA Brachfläche/Baulücke

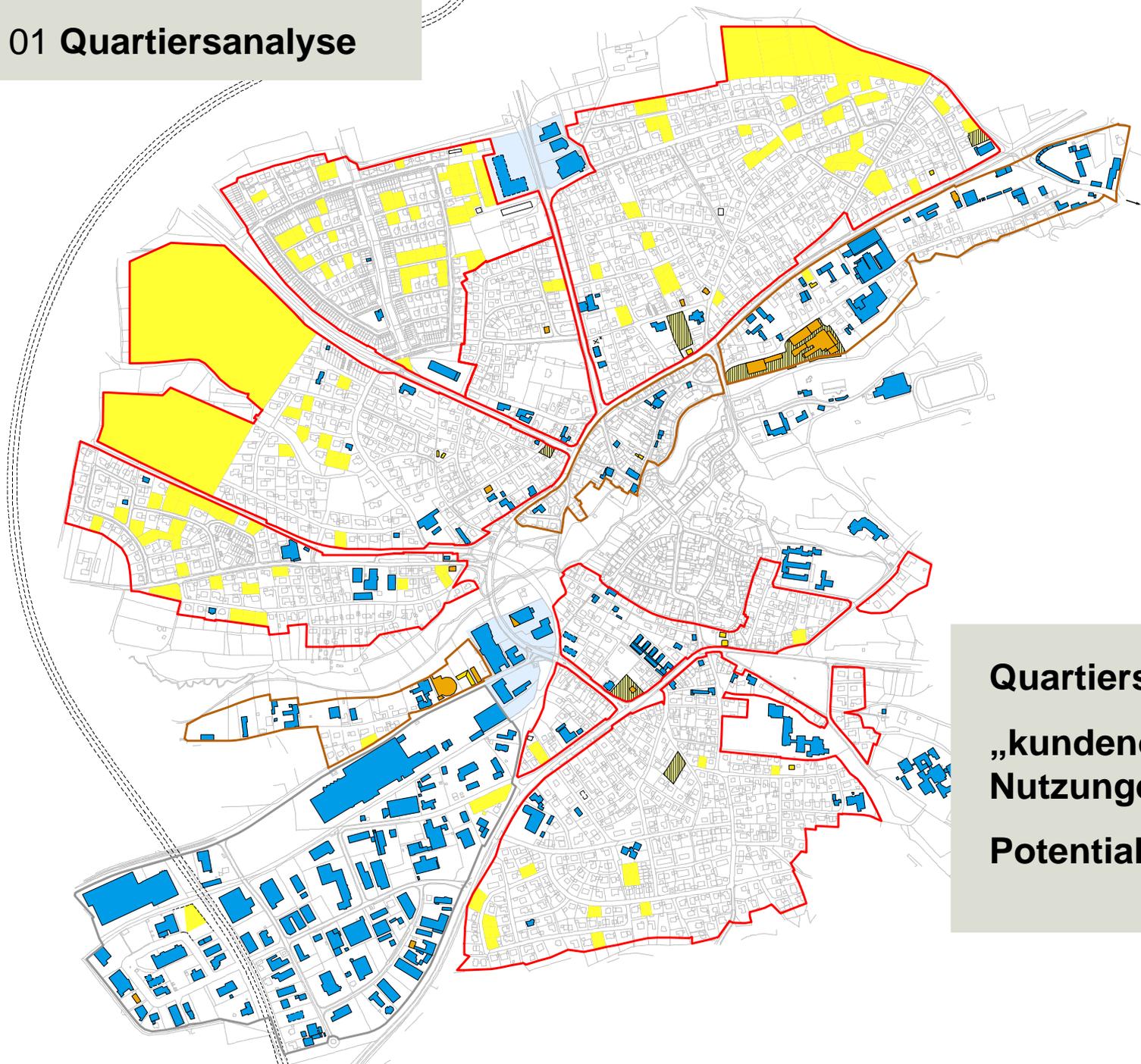
Karte 00 Nutzungsstrukturen





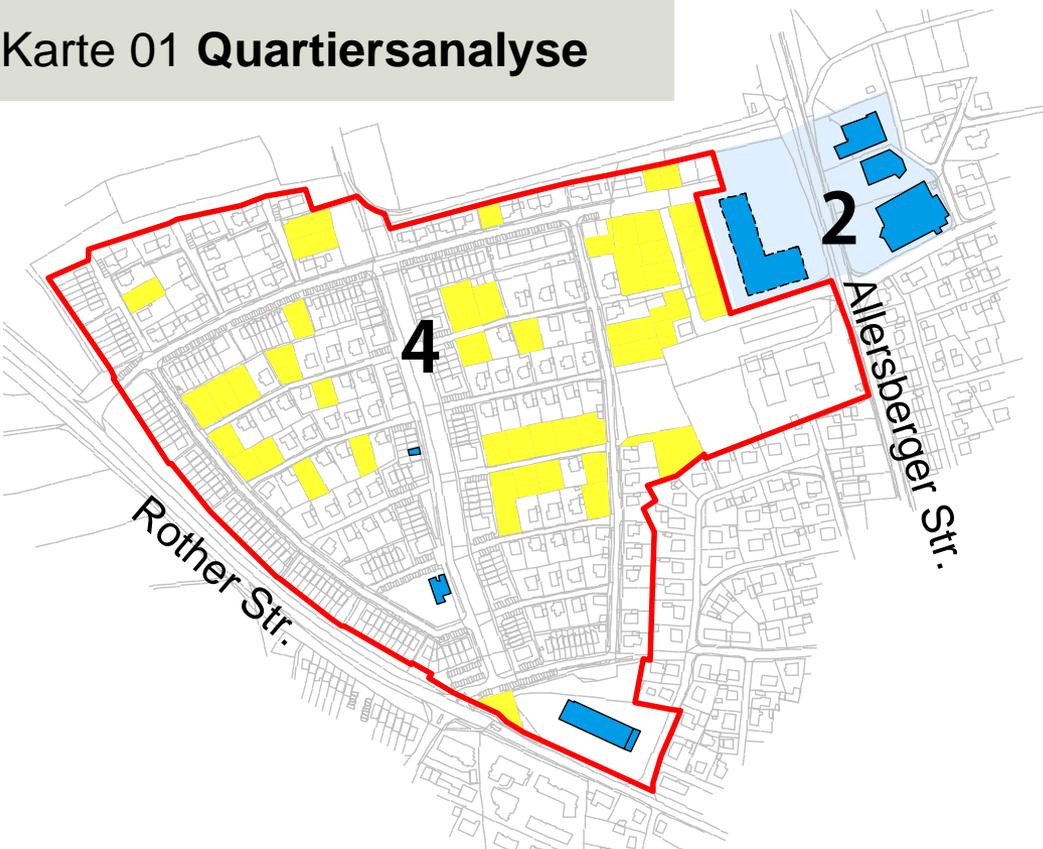
Leerstände + Brachen

Karte 01 Quartiersanalyse



Quartiersnutzung
**„kundenorientierte“
Nutzungen**
Potentialflächen

Karte 01 Quartiersanalyse



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

Nahversorgungsschwerpunkt am nördl. Ortseingang (2)

Charakteristik: Ca. 2,6 ha großes Gebiet beidseits der Allersberger Straße am nördlichen Ortseingang, verkehrlich sehr gut angebunden, Schwerpunktnutzung Versorgung (Edeka, Penny, Friso, Bäcker (Entner, Feihl), Toto/Lotto sowie Textilien (Kik), Sportartikel (Intersport Häckl), 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 Gewerbe/Landwirtschaftsstandortes 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

Charakteristik

Bewertung

Potential

Handlungsbedarf

Karte 02 Potentialanalyse

Wohnquartiere beiseits der Lindenallee im Nordwesten von Hilpoltstein (4)

Konfliktpotenzial: Immissionskonflikte durch landwirtschaftliche Hotellerie

Handlungsoptionen: Auffüllen des Gebietes langfristig Auslagerung landwirtschaftliche Hotellerie ca. 17.000 m² kurzfristig umsetzbar

Entwicklungspotenzial: Weiterentwicklung Wohnen als Hauptnutzung Ergänzung durch Grundversorgung ggf. nicht störende Gewerbe

Wohnquartiere südl. Rother Straße (5)

Konfliktpotenzial: Immissionen durch Verkehr (Altenberger Str. + Altstadt)

Handlungsoptionen: Sanierung Bausubstanz + behutsame Nachverdichtung Neugestaltung Straßennetz + Wohnraumbelastung Gebäudesanierung + Neugestaltung inferiorer Verkehr Lärm- und Schwingungsmaßnahmen Bereich oberer Rother Straße

Entwicklungspotenzial: zwei leerstehende Anwesen, 9 freie Parzellen, ca. 8.200 m² Bruttofläche, ca. 45.000 m² Erweiterungspotenzial

Entwicklungsoptionen: Hauptnutzung Wohnen Weiterentwicklung Mischgebiet im Bereich Altsiedler Straße hin zum Wohnen Mischnutzung nur im Bereich Altstadt

Wohnquartiere an der Bahnhofstraße (6)

Konfliktpotenzial: Immissionen durch Metallbau- und landwirtschaftlichen Betrieb (im Südwesten angrenzend) sowie Verkehrsbedingte Bahn

Handlungsoptionen: Auffüllen des Gebietes langfristig Auslagerung der Bahn und zum Gewerbe (Metallbau Straße), langfristig Auslagerung Gewerbebetriebe

Entwicklungspotenzial: 29 freie Parzellen mit ca. 22.100 m² Bruttofläche, hohes Nachverdichtungspotenzial

Entwicklungsoptionen: Weiterentwicklung Wohngebiet ohne störende Gewerbe

Mischgebiet nördlich der Hofstettener Hauptstraße (7)

Konfliktpotenzial: starker Nutzungskonflikt Wohnen <-> Gewerbe Gewerbeverkehr, Lärm- und Geruchsimmissionen

Handlungsoptionen: Verminderung von Nutzungskonflikten durch Neuaufteilung flächige Nachverdichtung ohne Wohnnutzung Straßennetzumgestaltung Hofstettener Straße / Anlage Fußgängerweg

Entwicklungspotenzial: ca. 7.000m² Gewerbefläche (2 Haken mit ca. 2.100m²) ca. 12.000 m² bei Neugestaltung des Gebietes (Umwandlung von jetziger Wohnbaufläche)

Entwicklungsoptionen: Neuaufteilung ohne Wohnnutzung

Gewerbegebiete im Südwesten (8)

Konfliktpotenzial: kein Konfliktpotenzial gegeben

Handlungsoptionen: Realisierung Gewerbeflächen + Flächenmanagement Flächengestaltung sichern Begrenzung Eingliederung der Baukörper nach Photovoltaik fördern

Entwicklungspotenzial: 2 Grundstücke mit ca. 1.800 und 2.700 m² unbenutzte Fläche ansonsten nur bestehende Erweiterungspotenzial

Entwicklungsoptionen: Sicherung + Weiterentwicklung als hochwertiger Gewerbebestand

Wohnquartiere Am Friedhof (3)

Konfliktpotenzial: Immissionen durch Verkehr und im Norden durch landwirtschaftliche Hotellerie

Handlungsoptionen: Neugestaltung Straßennetz zum Wohnraumbelastung Gebäudesanierung + Neugestaltung inferiorer Verkehr Lärm- und Schwingungsmaßnahmen Bereich oberer Rother Straße

Entwicklungspotenzial: kein Entwicklungspotenzial

Entwicklungsoptionen: Stabilisierung + Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes

Versorgungsschwerpunkt Stadtkern

Konfliktpotenzial: Historische Altstadt/Innenstadt (1)

Handlungsoptionen: Gemengelage mit klassischen Nutzungen und Versorgung- und Tourismusschwerpunkt, Sanierung Bausubstanz, Sicherung der Nutzungsstruktur mit Versorgungs- und Tourismusschwerpunkt, Sanierung Bausubstanz, bestehende Bausubstanz und Intensivierung bestehender Kapazitäten

Entwicklungspotenzial: kein wesentliches Entwicklungspotenzial Nutzung bestehende Bausubstanz und Intensivierung bestehender Kapazitäten

Entwicklungsoptionen: Fortführung Sanierungsmaßnahme, Entwicklung/Sicherung als Versorgungs- und Gastronomieschwerpunkt, Nutzungsstruktur bestehender Bausubstanz teilweise Attraktivitätssteigerung im Bereich Fußwegsystem (Verzahnung Randbereiche, Grünzug)

Versorgungseinrichtungen bzw. Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet

Neben dem Altsiedler bzw. Stadtkern als wichtiger und zentraler Versorgungsbereich gibt es in Hilpoltstein zwei weitere Versorgungsschwerpunkte:

1. am westlichen Ortseingang
2. am westlichen Altsiedler

Diese Straßen sind begrenzt durch Bäcker- und Metzgereien in der Altsiedler Straße nördlich der Altsiedler und einen Aldi am Eingang zum Gewerbegebiet im Südwesten der Stadt.

Wesentliche Versorgungsbetriebe - weder kleine Bäcker noch Metzger - wurden außerhalb der Altsiedler nicht gefunden.

Nahversorgungsschwerpunkt am nördl. Ortseingang (2)

Konfliktpotenzial: Nutzungskonflikte im Bereich EDEKA zum angrenzenden Wohnen durch Verkehr (Anbindung Hauptstr./ober Heuberg Weg) neu Verkehrsregelung im Heuberg Weg

Handlungsoptionen: Begrenzung der Baukörper besonders zum Außenraum und zur angrenzenden Wohnbebauung Neugestaltung Ortseingang Lärm- und Schwingungsmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung

Entwicklungspotenzial: Fläche wird nahezu vollständig genutzt, kein wesentliches Entwicklungspotenzial

Entwicklungsoptionen: Versorgungsschwerpunkt mit Vorratcenter (einziger Vorratcenter im Stadtgebiet) erhalten und gestärkter aufwerten Prüfung welche Nutzungen sinnvoll mit der Entwicklung der Innenstadt korrespondieren Förderung entsprechender attraktiver Folgenutzungen ggf. Rücknahme des Bestandes an Versorgungsgebieten zur Altsiedler der Innenstadt

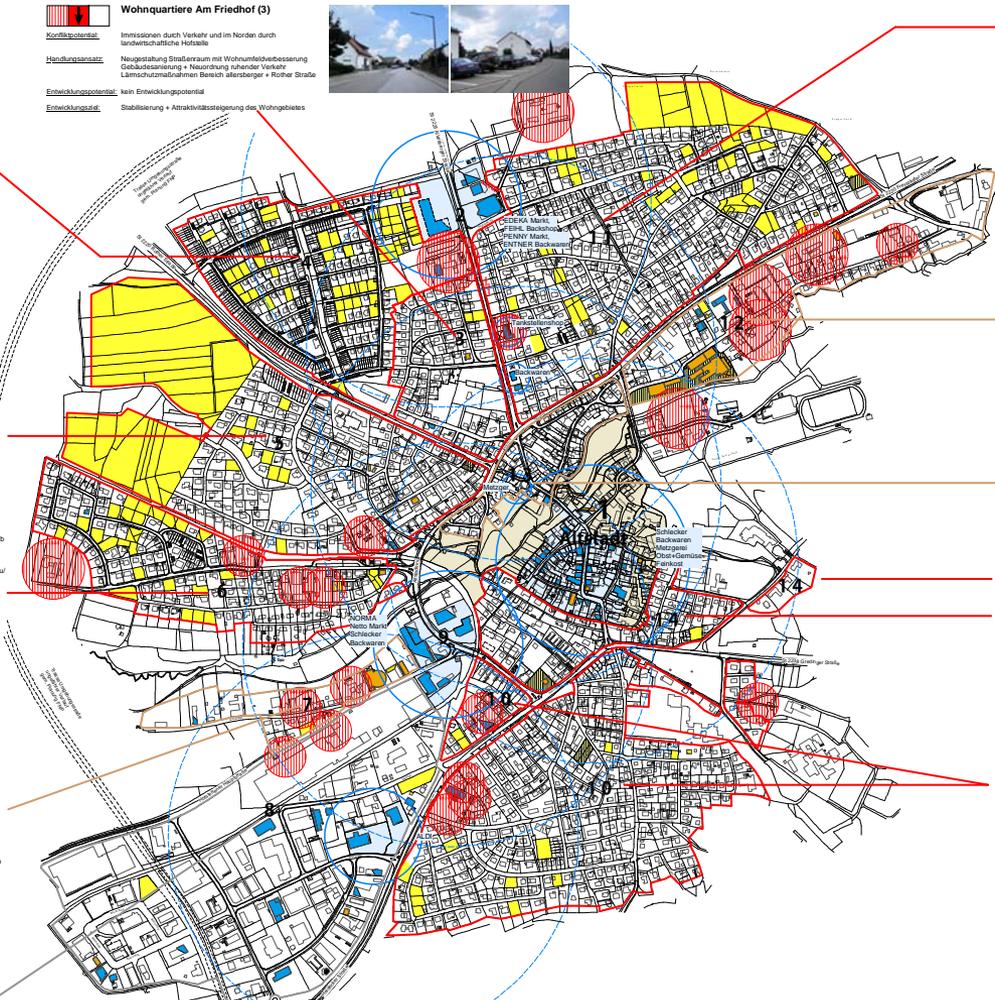
Nahversorgungsschwerpunkt am westl. Altsiedler (9)

Konfliktpotenzial: Lage beidseitig des Altsiedlers mit hohem Gefahrenpotential durch hohes Verkehrsaufkommen und laufende Fußgänger

Handlungsoptionen: Aufwertung des Versorgungsschwerpunktes durch Aufwertung der Bausubstanz und der Freizeitanlagen Verbesserung Fußgängerweg

Entwicklungspotenzial: ggf. Erweiterungsmöglichkeiten bei Umnutzung Industrieanlagen

Entwicklungsoptionen: Prüfung welche Nutzungen sinnvoll mit der Entwicklung der Innenstadt korrespondieren Förderung entsprechender attraktiver Folgenutzungen ggf. Rücknahme des Bestandes an Versorgungsgebieten zur Altsiedler der Innenstadt



Wohnquartier im Nordosten von Hilpoltstein (11)

Konfliktpotenzial: Einzelhandel Anfahrtsleistung Edeka evtl. Emissionen der ÖMV Tankstelle

Handlungsoptionen: Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes Straßenanpassung zur Wohnraumbelastung Gebäudesanierung des Parkhauses an der Foystrasser Straße Ortsanpassung

Entwicklungspotenzial: ca. 39 freie Parzellen mit ca. 30.500 m² Wohnbaufläche ca. 36.700 m² Erweiterungspotenzial

Entwicklungsoptionen: Weiterentwicklung Wohnnutzung

Gemengelage beidseits der Lochbachstraße (12)

Konfliktpotenzial: gravierende Nutzungskonflikte Wohnen <-> Gewerbe

Handlungsoptionen: Minimierung der Nutzungskonflikte durch Regulierung der Fußgängerzone hin zum Wohnen und zum einseitigen Gewerbe Rücknahme ÖMV-Gebäude Neuaufteilung des Gebietes Neugestaltung Straßennetz Sicherung des Waldbereichs

Entwicklungspotenzial: ca. 13.500 m² industrielle Fläche (ehem. Spack-Pumpe) und Leerfläche im Wohn- und Gewerbebereich

Entwicklungsoptionen: Weiterentwicklung zum Wohngebiet mit nicht-störenden Gewerbebetrieben

Wohnquartiere westliche Altstadt (14)

Konfliktpotenzial: Verkehrsmissionen im Bereich Schulzentrum

Handlungsoptionen: Sanierung der Bausubstanz + behutsame Nachverdichtung Sicherung des hohen Gewerbecharakteres Verminderung von Nutzungskonflikten

Entwicklungspotenzial: ausschließlich aus Nachverdichtungs- und Leerstandspotenzial

Entwicklungsoptionen: Sicherung Wohnnutzung

Wohnquartiere im Süden von Hilpoltstein (10)

Konfliktpotenzial: Lärmimmissionen durch Verkehr entlang des Altsiedlers und der Heuberg Straße

Handlungsoptionen: Stabilisierung + Attraktivitätssteigerung des Gebietes Neugestaltung Straßennetz und Wohnraumbelastung Lärm- und Schwingungsmaßnahmen Familienhilfen fördern

Entwicklungspotenzial: 12 freie Parzellen, 1 leerstehendes Anwesen, eine Brachfläche mit ca. 12.100 m²

Entwicklungsoptionen: Stabilisierung + Weiterentwicklung Wohnnutzung

Rasthof & Gewerbeflächen an der Autobahn (15)

Konfliktpotenzial: kein Konfliktpotenzial

Handlungsoptionen: Auffüllung der Gewerbeflächen

Entwicklungspotenzial: ca. 40.000 m² verfügbare Flächen (davon ca. 14.000m² reponiert)

Entwicklungsoptionen: Weiterentwicklung als Gewerbebestand Keine Anbindung von Versorgungsleistungen

Wohnquartiere nördliche Altstadt (13)

Konfliktpotenzial: ggf. Immissionen durch kleinere Handwerksbetriebe

Handlungsoptionen: Gestalterische Aufwertung Einbeziehung Stadtweg + Befestigungsanlagen (Zugang, Nutzbarkeit, Blickführung) Sanierung Bausubstanz + ggf. sehr behutsame Nachverdichtung Verminderung von Nutzungskonflikten bei Nutzungsänderung

Entwicklungspotenzial: nur Nachverdichtung / Leerstandspotenzial, insg. gering

Entwicklungsoptionen: Sicherung der historischen Siedlungsstruktur Hauptnutzung Wohnen, ergänzt durch Grundversorgung und nicht störende Gewerbebetriebe

Legende

- Nutzungsstrukturen und Nutzungskonflikte**
- rot: vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet
 - orange: vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet
 - gelb: durch Mischung geprägtes Gebiet
 - blau: Altstadt / historische Stadtkern
 - hellblau: durch Einzelhandel geprägtes Gebiet
 - hellgrün: Versorgungseinrichtungen Grundversorgung (Lebensmittel, Bekleidung, Metzgerei u.s.)
 - hellorange: 500m Radius von Versorgungsflächen
 - rot/blau: Höhen auf Immissionsquellen / Nutzungskonflikte (ohne den allgemeinen Straßenverkehr)
- Entwicklungspotenzial in den Quartieren aufgrund Leerstand, Brachflächen und bisher ungenutzten Erweiterungspotenzialen**
- rot: Gewerbe - Gebäudesubstanz
 - orange: Wohnen - Gebäudesubstanz
 - gelb: Baulücken, Erweiterungspotenzial
 - hellgrün: Brachflächen

Quartiersbezogene Bewertungsschablonen

- rot: Nutzungskonflikt/konkurrierende Nutzung im Quartier
- orange: Handlungsbedarf
- gelb: dringender Handlungsbedarf
- hellgrün: Entwicklungspotenzial hinsichtlich Bebaubarkeit
- hellorange: großes Entwicklungspotenzial hinsichtlich Bebaubarkeit

ISEK Stadt Hilpoltstein
Städtebauliche Entwicklungskonzept

Potentialanalyse 02

Karte 02 Potentialanalyse Versorgungsstruktur

Nahversorgungsschwerpunkt nördlicher Ortseingang

EDEKA Markt,
FEIHL Backshop,
PENNY Markt,
ENTNER Backwaren



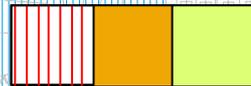
Tankstellenshop

Backwaren

Versorgungsschwerpunkt Altstadt

Metzger

Schlecker
Backwaren
Metzgerei
Obst+Gemüse
Feinkost



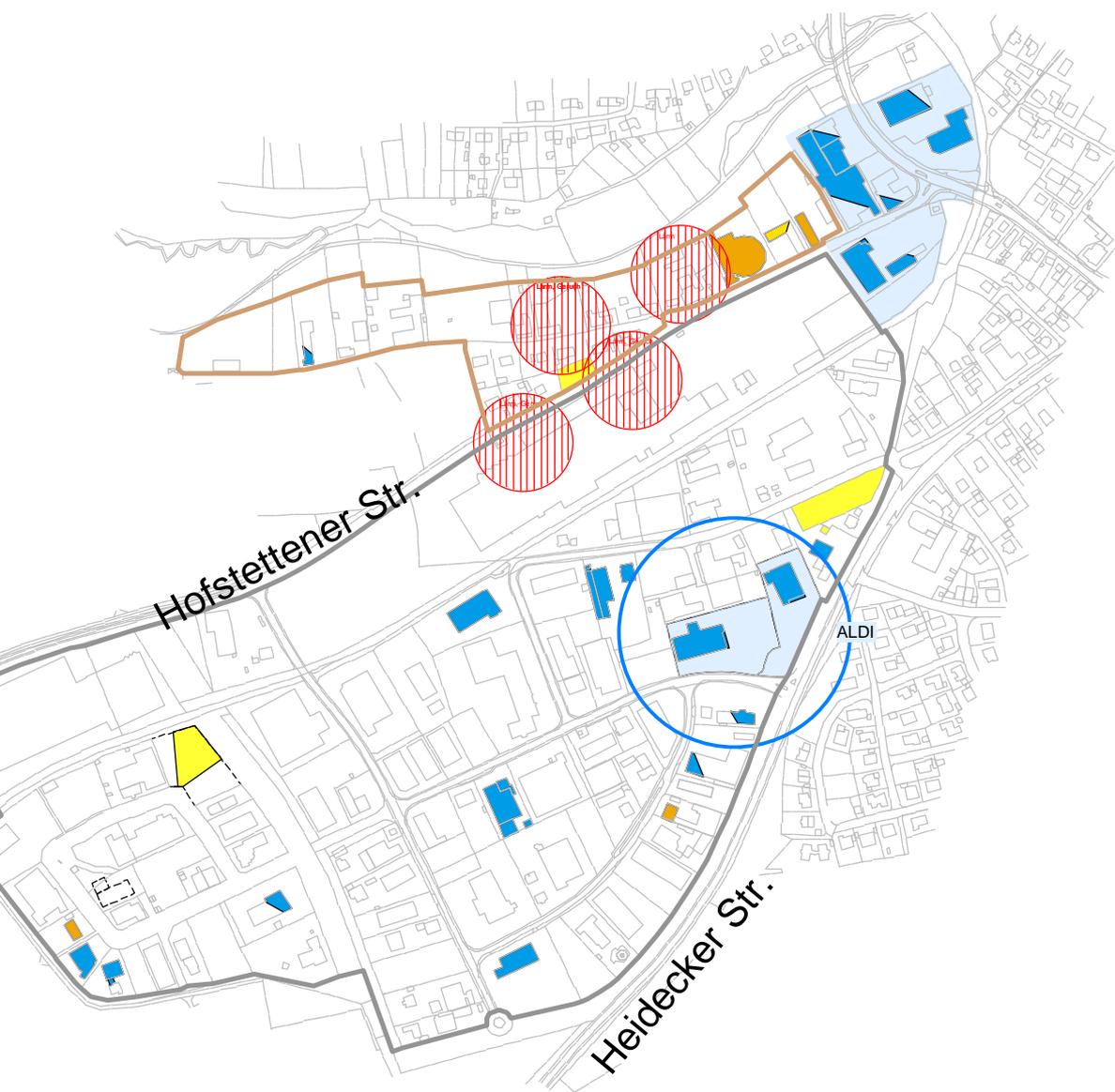
NORMA
Netto Markt
Schlecker
Backwaren

Nahversorgungsschwerpunkt westlicher Altstadttring

ALDI



Karte 02 Gewerbe-/ Mischgebiete im Südwesten



Mischgebiet nördlich der Hofstettener Hauptstraße (7)

- Konfliktpotential:** starker Nutzungskonflikt Wohnen <=> Gewerbe
Gewerbeverkehr, Lärm- und Geruchsmissionen
- Handlungsansatz:** Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Neustrukturierung langfristige Neuorientierung ohne Wohnnutzung
Straßenraumneugestaltung Hofstettener Straße / Anlage Fuß+Radweg
- Entwicklungspotential:** ca. 7.000m² Gewerbebrache (2 Hallen mit ca. 2.100m²)
ca. 12.000 m² bei Neuordnung des Gebietes (Umwandlung von jetzigen Wohnbauflächen)
- Entwicklungsziel:** Neuorientierung ohne Wohnnutzung

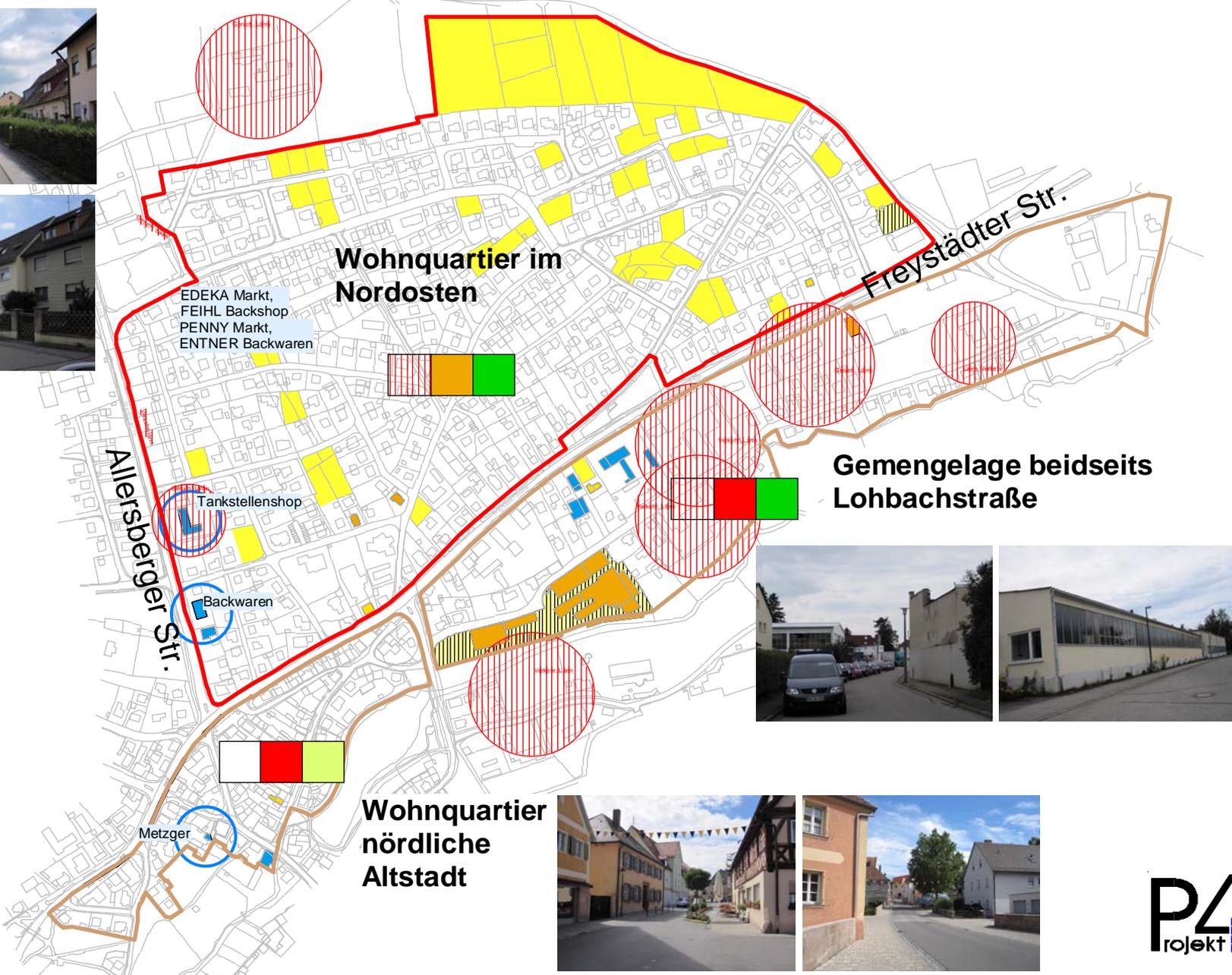


Gewerbegebiete im Südwesten (8)

- Konfliktpotential:** kein Konfliktpotential gegeben
- Handlungsansatz:** Reaktivierung Gewerbebrachen + Flächenmanagement
Radwegquerung sichern
Begrünung/ Eingrünung der Bauparzellen sichern
Photovoltaik fördern
- Entwicklungspotential:** 2 Grundstücke mit ca. 1.800 und 2.700 m² unbebaute Nutzfläche
ansonsten nur betriebsinterne Erweiterungsflächen
- Entwicklungsziel:** Sicherung + Weiterentwicklung als hochwertiger Gewerbebestandort



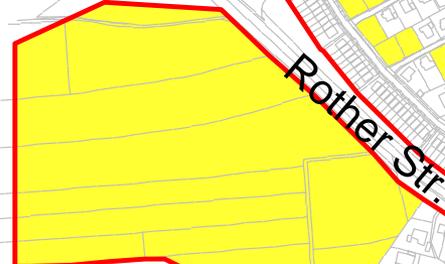
Karte 02 Potentialanalyse – Wohn- und Gemengelagen im Nordosten



Karte 02 Potentialanalyse – Wohnquartiere im Nordwesten



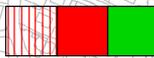
Wohnquartiere beidseits Lindenallee



Wohnquartiere Am Friedhof



Wohnquartiere südlich Rother Str.

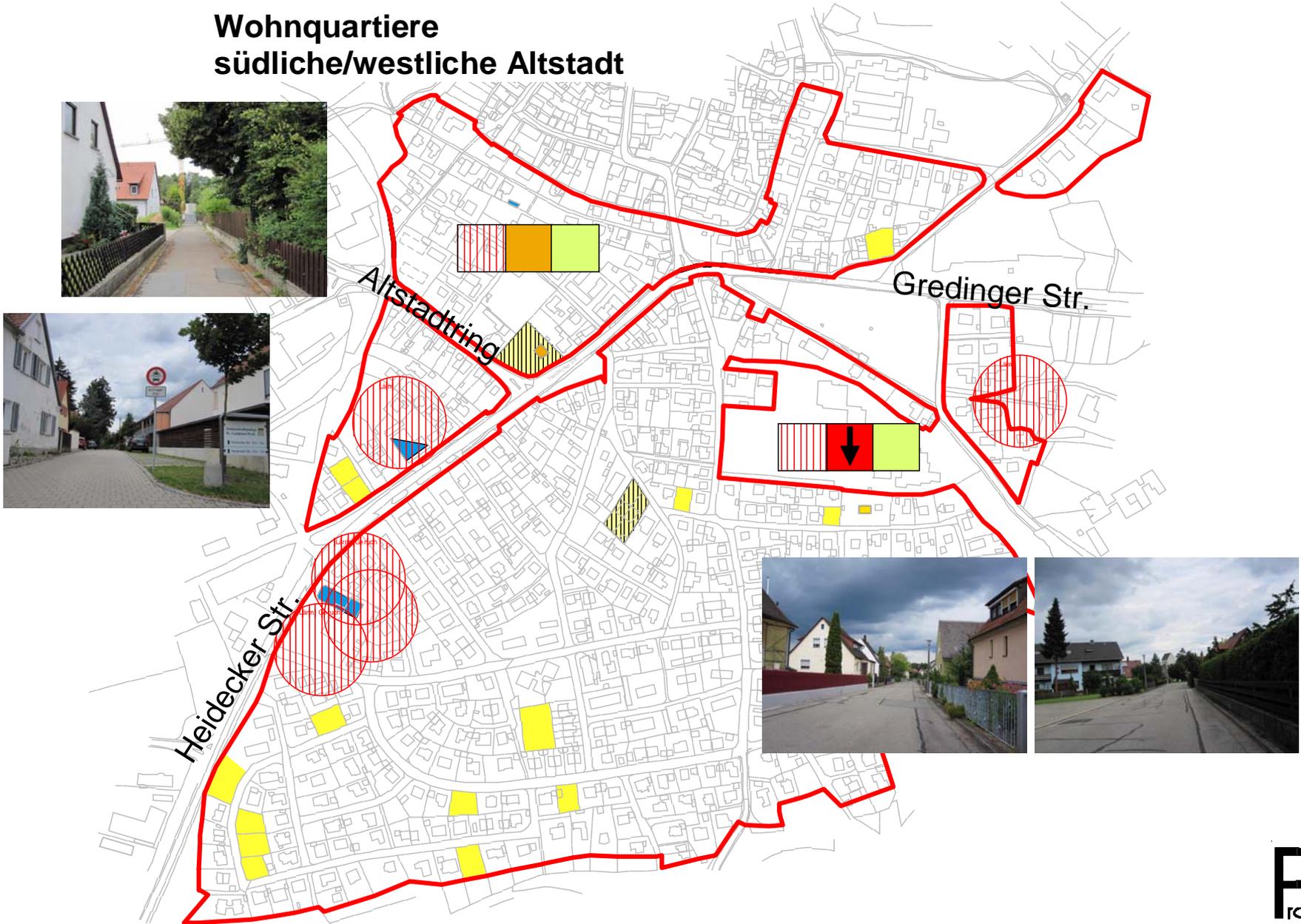


Wohnquartiere an der Bahnhofstraße

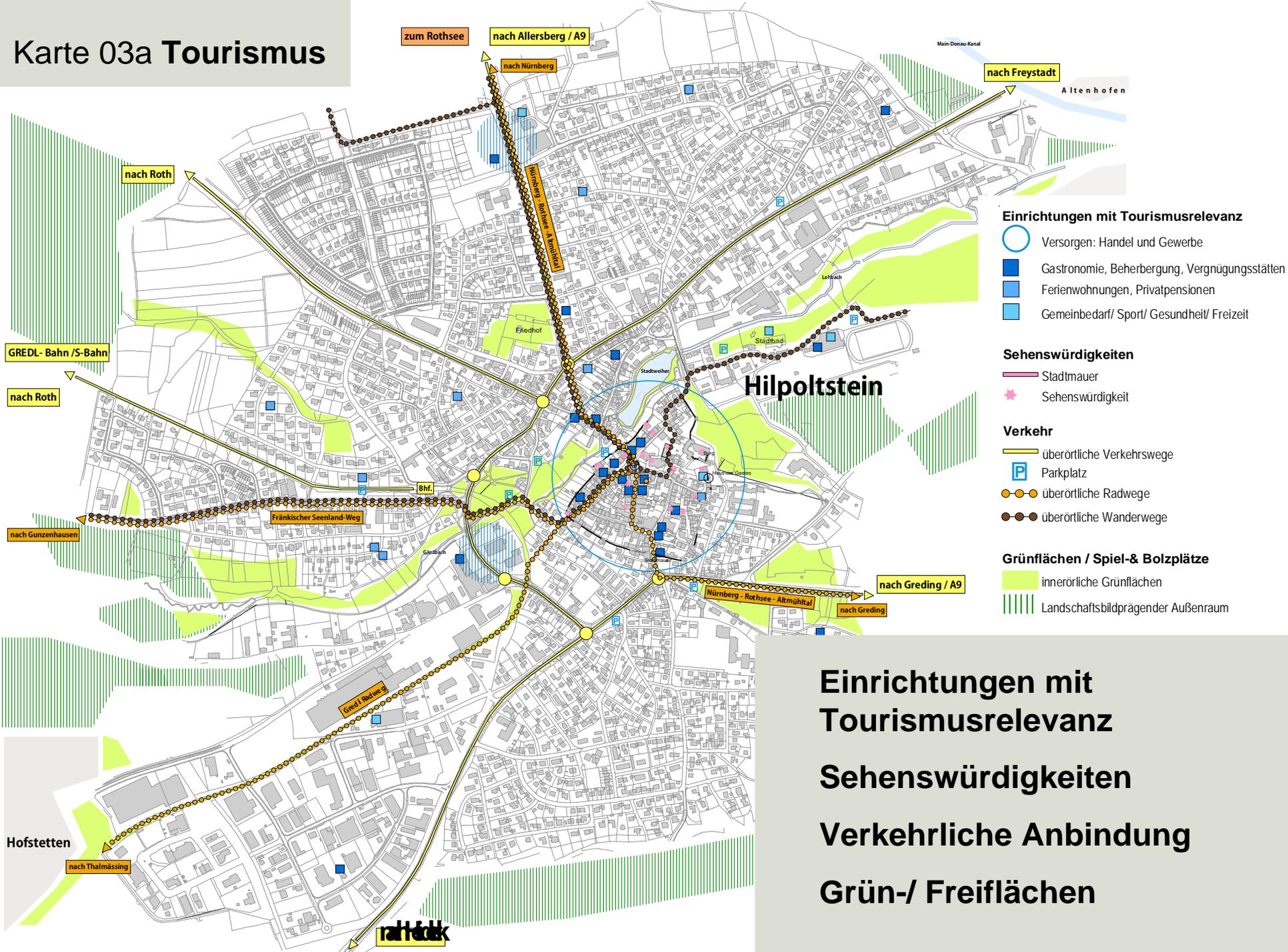


Karte 02 Potentialanalyse – Wohnquartiere im Südosten

Wohnquartiere südliche/westliche Altstadt



Karte 03a Tourismus



Hilpoltstein

**Einrichtungen mit
Tourismusrelevanz**

Sehenswürdigkeiten

Verkehrliche Anbindung

Grün-/ Freiflächen

Karte 03b Tourismus – Altstadt/ Innenstadt

Gastronomie (Auszug)



01 Restaurant Delphi
Sitzplätze innen 46/
Sitzplätze außen 20



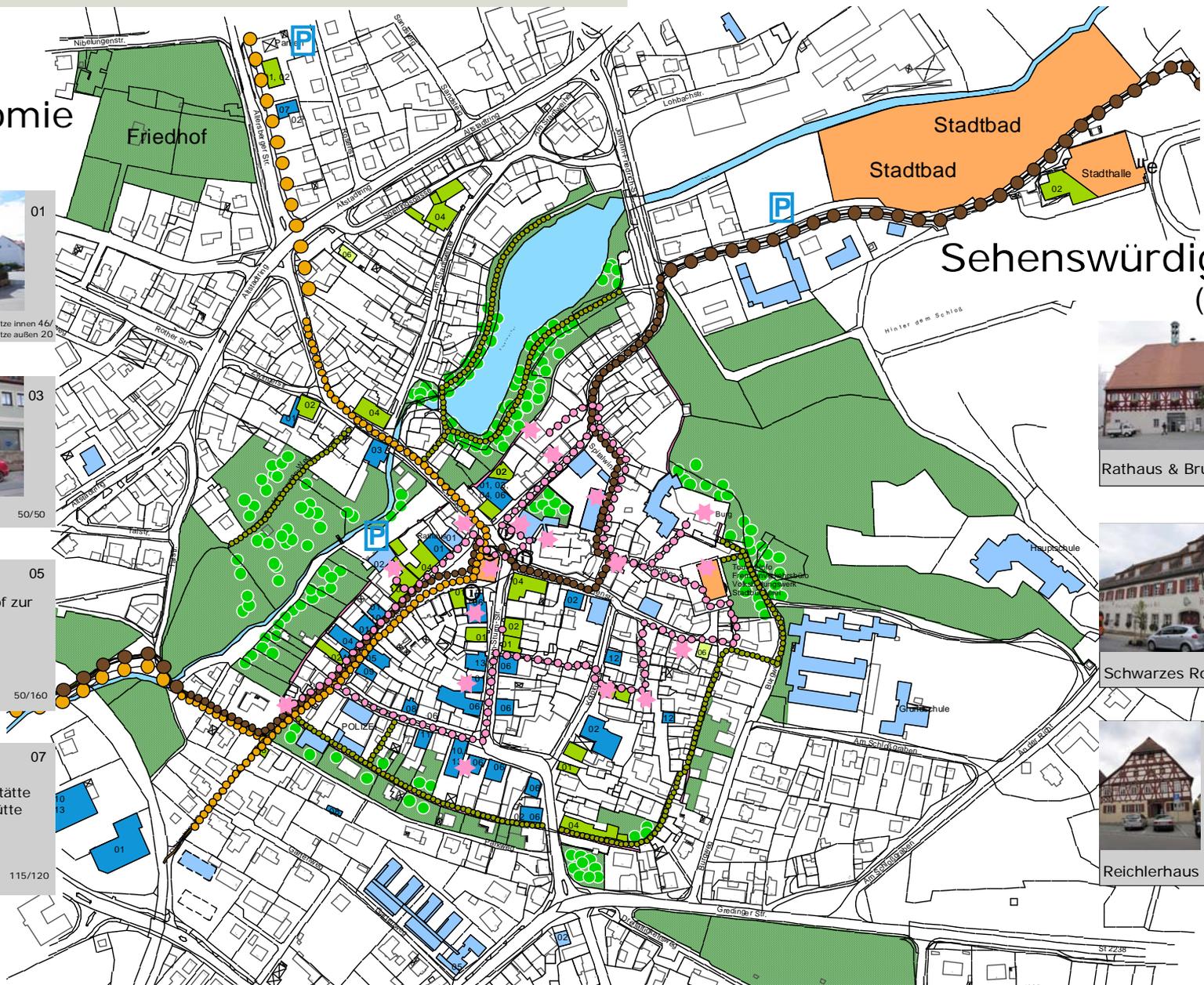
03 Restaurant Napoli
50/50



05 Gasthof zur Post
50/160



07 Gaststätte Almhütte
115/120



Sehenswürdigkeiten (Auszug)



01 Rathaus & Brunnenmännlein



03 Schwarzes Roß
Museum & Gasthaus



05 Reichlerhaus

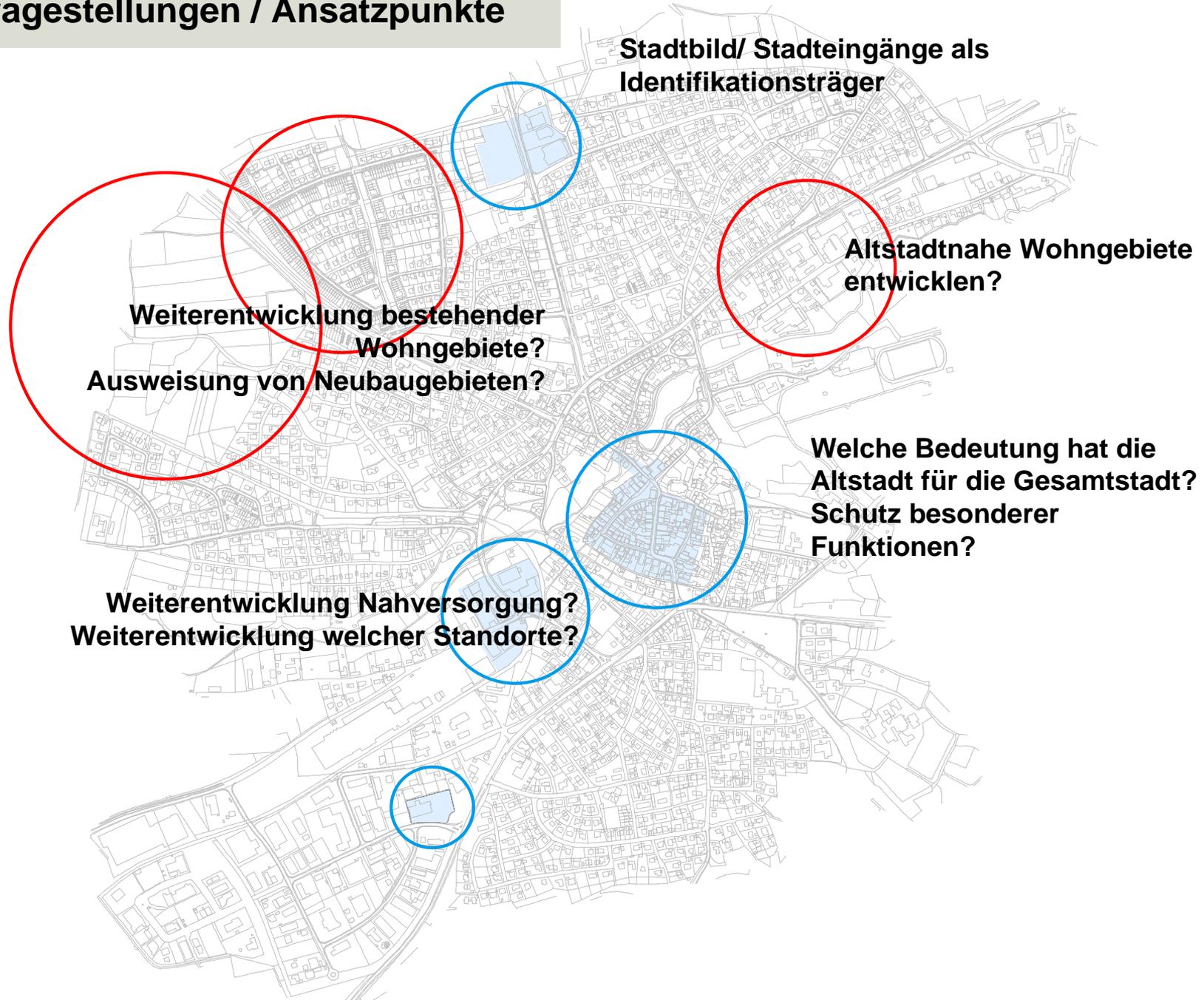
Empfehlungen Gesamtstadt

- Ortseingänge + Bahnhof:** Ankunft Rad-/Wanderwege, Hinweise auf Gastronomie
- Stadtweiher + Grünzug:** Aufwertung, Verbesserte Hinführung/ Bezug zur Altstadt
- Versorgung + Gastronomie:** Altstadt als Versorgungskern mit kleinen, hochwertigen Versorgungsbetrieben,
Altstadt als Tourismus/Erlebnisbereich mit historischem Umfeld und attraktiver Gastronomie
=> keine Gastronomie in den anderen Versorgungsgebieten

Empfehlungen Altstadt/ Innenstadt

- Altstadteingänge:** Aufwertung Umfeld, Hinweise auf Sehenswürdigkeiten
- Altstadt Süd und West:** Sicherung Geschäftsbesatz/ Gastronomie;
Aufwertung historischer Bereich (Residenz) als Wohnstandort
- Altstadt Nord und Ost:** Weiterentwicklung/ Aufwertung als Wohnstandort
- Stadtmauer und Burg:** Aufwertung des Umfeldes

Fragestellungen / Ansatzpunkte



SEK Hiltpoltstein

