

Potentialanalyse Gesamtstadt Karte 02

Konfliktpotential und Entwicklungspotential

Wohnquartiere beidseits der Lindenallee im Norwesten von Hilpoltstein (4)

- Konfliktpotential:** Immissionskonflikte durch landwirtschaftliche Hofstelle
- Handlungsansatz:** Auffüllen des Gebietes langfristig Auslagerung landwirtschaftliche Hofstelle
- Entwicklungspotential:** ca. 17.000 m² kurzfristig umsetzbar
- Entwicklungsziel:** Weiterentwicklung Wohnen als Hauptnutzung Ergänzung durch Grundversorgung ggf. nicht störendes Gewerbe



Wohnquartiere südl. Rother Straße (5)

- Konfliktpotential:** Immissionen durch Verkehr (Allersberger Str. + Altstadtring)
- Handlungsansatz:** Sanierung Bausubstanz + behutsame Nachverdichtung Neugestaltung Straßenraum + Wohnumfeldverbesserung Eingrünung zum Aussenraum hin bei Baufächenerweiterung
- Entwicklungspotential:** zwei leerstehende Anwesen, 9 freie Parzellen, ca. 8.200 m² Brachfläche, ca. 145.000 m² Erweiterungsflächen
- Entwicklungsziel:** Hauptnutzung Wohnen Weiterentwicklung Mischgebiet im Bereich Albrecht-Dürer-Straße hin zum Wohnen Mischnutzung nur im Bereich Altstadtring



Wohnquartiere an der Bahnhofstraße (6)

- Konfliktpotential:** Immissionen durch Metallbauer und landwirtschaftlichen Betrieb (im Südwesten angrenzend) sowie Verkehrsgläusche Bahn
- Handlungsansatz:** Auffüllen des Gebietes Lärmschutzmaßnahmen zur Bahn und zum Gewerbe (Metallbau/Stritzke), langfristig Auslagerung Gewerbebetriebe
- Entwicklungspotential:** 29 freie Parzellen mit ca. 22.100 m² Baufläche, hohes Nachverdichtungspotential
- Entwicklungsziel:** Weiterentwicklung Wohngebiet ohne störendes Gewerbe



Mischgebiet nördlich der Hofstettener Hauptstraße (7)

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



Versorgungsschwerpunkt Stadtkern

Attraktiver (fußläufiger) Einkaufsbereich mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs verbunden mit hohem Gastronomiebesatz ==> Einkaufen und Verweilen im historischen Stadtkern

Historische Altstadt/ Innenstadt (1)

- Konfliktpotential:** Gemengelage mit klassischem Nutzungsmix und ggf. entsprechendem Konfliktpotential (z.B. Wohnen <-> Gastronomie)
- Handlungsansatz:** Sicherung der Nutzungsstruktur mit Versorgungs- und Tourismusschwerpunkt, Sanierung Bausubstanz,
- Entwicklungspotential:** kein wesentliches Entwicklungspotential, Nutzung leerstehender Bausubstanz und Intensivierung bestehender Kapazitäten
- Entwicklungsziel:** Fortführung Sanierungstätigkeit, Entwicklung/Sicherung als Versorgungs- und Gastronomieschwerpunkt, Nutzungsintensivierung leerstehender Bausubstanz, teilweises Attraktivitätssteigerung im Bereich Fußwegesystem (Verzahnung Randbereiche, Grünzug)

Versorgungseinrichtungen bzw. Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet

Neben dem Altort bzw. Stadtkern als wichtiger und zentraler Versorgungsbereich gibt es in Hilpoltstein zwei weitere Versorgungsschwerpunkte:
 1. am nördlichen Ortseingang
 2. am westlichen Altstadtring
 Diese Struktur wird ergänzt durch Bäckerei und Tankstellenshop in der Allersberger Straße nördlich der Altstadt und einen Aldi am Eingang zum Gewerbegebiet im Südwesten der Stadt.
 Weitere Versorgungsbetriebe - weder kleine Bäcker noch Metzger - wurden außerhalb der Altstadt nicht gefunden.

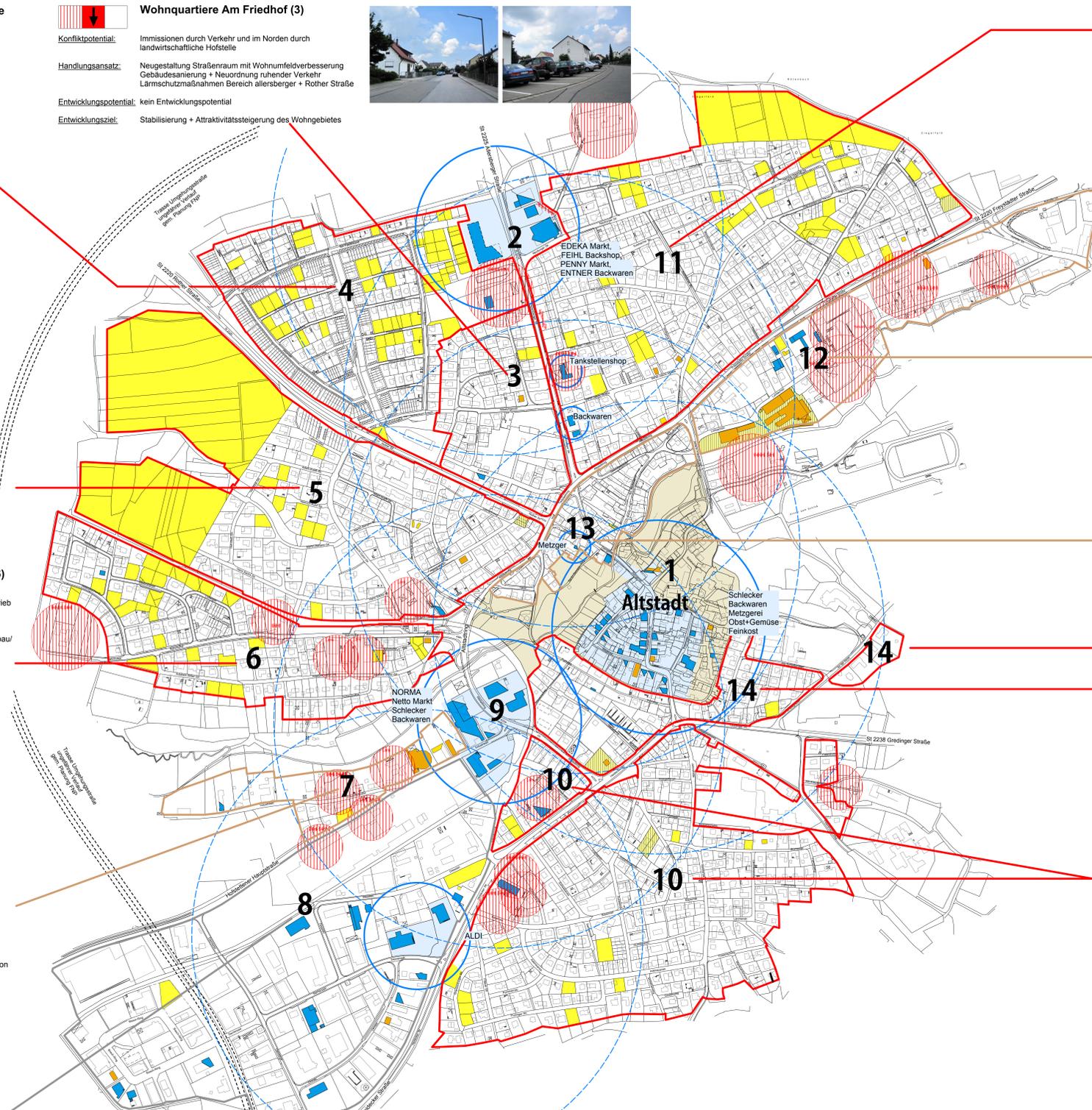


Nahversorgungsschwerpunkt am nördl. Ortseingang (2)

- Konfliktpotential:** Nutzungskonflikte im Bereich EDEKA zum angrenzenden Wohnen durch Verkehr (Anbindung Parkplatz über Heuberger Weg)
- Handlungsansatz:** neue Verkehrsregelung im Heuberger Weg Begrünung der Bauparzellen besonders zum Außenraum und zur angrenzenden Wohnbebauung Neugestaltung Ortseingang Lärmschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung
- Entwicklungspotential:** Fläche wird nahezu vollständig genutzt, kein wesentliches Entwicklungspotential
- Entwicklungsziel:** Versorgungsschwerpunkt mit Vollsortimenter (einziger Vollsortimentsbetrieb im Stadtgebiet) erhalten und gestalterisch aufwerten Prüfung welche Nutzungen sinnvoll mit der Entwicklung der Innenstadt korrespondieren Förderung entsprechender attraktiver Folgenutzungen ggf. Rücknahme des Bestandes an Versorgungsbetrieben zur Aktivierung der Innenstadt

Nahversorgungsschwerpunkt am westl. Altstadtring (9)

- Konfliktpotential:** Lage beidseits des Altstadtrings mit hohem Gefahrenpotential durch hohes Verkehrsaufkommen und querende Fußgänger
- Handlungsansatz:** Aufwertung des Versorgungsschwerpunktes durch Aufwertung der Bausubstanz und der Freiflächen Verbesserte Fußängerquerung
- Entwicklungspotential:** ggf. Erweiterungsmöglichkeiten bei Umnutzung Industriebrache
- Entwicklungsziel:** Prüfung welche Nutzungen sinnvoll mit der Entwicklung der Innenstadt korrespondieren Förderung entsprechender attraktiver Folgenutzungen ggf. Rücknahme des Bestandes an Versorgungsbetrieben zur Aktivierung der Innenstadt



Wohnquartier im Nordosten von Hilpoltstein (11)

- Konfliktpotential:** Einzelhandel Anfahrt/Anlieferung Edeka evtl. Emissionen der OMV-Tankstelle
- Handlungsansatz:** Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Gebietes Straßenraumgestaltung zur Wohnwertsteigerung Gestaltung des Parkplatzes an der Freystädter Straße Ortsrandaufwertung Gebäudesanierung
- Entwicklungspotential:** ca. 39 freie Parzellen mit ca. 30.500 m² Wohnbauflächen ca. 36.700 m² Erweiterungsflächen
- Entwicklungsziel:** Weiterentwicklung Wohnnutzung



Gemengelage beidseits der Lohbachstraße (12)

- Konfliktpotential:** gravierende Nutzungskonflikte Wohnen <-> Gewerbe
- Handlungsansatz:** Minimierung der Nutzungskonflikte durch Regelung der Folgenutzungen hin zum Wohnen und zum nichtstörenden Gewerbe Rücknahme GE-Gebiet Neustrukturierung des Gebiets Neuordnung Straßenraum Sicherung des Waldchens
- Entwicklungspotential:** ca. 13.500 m² Industriebrache (ehem. Speck- Pumpen) und Leerstände (Wohnen und Gewerbe)
- Entwicklungsziel:** Weiterentwicklung zum Wohngebiet mit nichtstörenden Gewerbebetrieben



Wohnquartiere westliche Altstadt (14)

- Konfliktpotential:** Verkehrsimmissionen im Bereich Schulzentrum.
- Handlungsansatz:** Sanierung der Bausubstanz und behutsame Nachverdichtung Sicherung des hohen Grünanteils Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Entwicklungspotential:** ausschließlich aus Nachverdichtungs- und Leerstandspotential
- Entwicklungsziel:** Sicherung Wohnnutzung



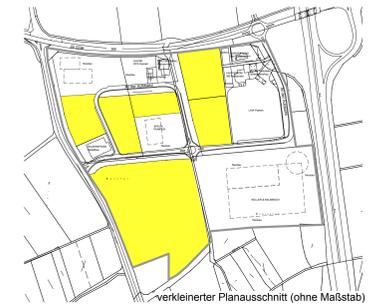
Wohnquartiere im Süden von Hilpoltstein (10)

- Konfliktpotential:** Lärmimmissionen durch Verkehr entlang des Altstadtringes und der Heidecker Straße
- Handlungsansatz:** Stabilisierung + Attraktivitätssteigerung des Gebietes Neugestaltung Straßenraum und Wohnumfeldgestaltung Lärmschutzmaßnahmen Familienwohnen fördern
- Entwicklungspotential:** 12 freie Parzellen, 1 leerstehendes Anwesen, eine Brachfläche mit ca. 12.100 m²
- Entwicklungsziel:** Stabilisierung + Weiterentwicklung Wohnnutzung



Rasthof & Gewerbeflächen an der Autobahn (15)

- Konfliktpotential:** kein Konfliktpotential
- Handlungsansatz:** Auffüllung der Gewerbeflächen
- Entwicklungspotential:** ca. 40.000 m² verfügbare Flächen (davon ca. 14.000m² reserviert)
- Entwicklungsziel:** Weiterentwicklung als Gewerbebestandort Keine Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen



Wohnquartiere nördliche Altstadt (13)

- Konfliktpotential:** ggf. Immissionen durch kleinere Handwerksbetriebe
- Handlungsansatz:** Gestalterische Aufwertung/ Einbeziehung Stadtweier + Befestigungsanlagen (Zugang, Nutzbarkeit, Blickbeziehung) Sanierung Bausubstanz + ggf. sehr behutsame Nachverdichtung Vermeidung von Nutzungskonflikten bei Nutzungsänderung nur Nachverdichtungs-/ Leerstandspotential, insg. gering
- Entwicklungspotential:** Sicherung der historischen Siedlungsstruktur Hauptnutzung Wohnen, ergänzt durch Grundversorgung und nicht störende Gewerbebetriebe
- Entwicklungsziel:** Sicherung der historischen Siedlungsstruktur Hauptnutzung Wohnen, ergänzt durch Grundversorgung und nicht störende Gewerbebetriebe



Legende

- Nutzungsstrukturen und Nutzungskonflikte**
- vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet
 - vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet
 - durch Mischnutzung geprägtes Gebiet
 - Altstadt/ historischer Stadtkern
 - durch Einzelhandel geprägtes Gebiet
 - Versorgungseinrichtungen Grundversorgung (Lebensmittel, Bäckerei, Metzgerei u.ä.)
 - 500m Radius von Versorgungsbetrieben
 - Hinweis auf Immissionsquellen/ Nutzungskonflikte (ohne den allgemeinen Straßenverkehr)

Entwicklungspotential in den Quartieren aufgrund Leerstand, Brachflächen und bisher ungenutzten Erweiterungsflächen

- Gewerbe - Gebäudeleerstand
- Wohnen - Gebäudeleerstand
- Baulücken, Erweiterungsflächen
- Brachflächen

Quartiersbezogene Bewertungsschablone

- Nutzungskonflikt/ konkurrierende Nutzung im Quartier
- Handlungsbedarf
- dringender Handlungsbedarf
- Entwicklungspotential hinsichtlich Bebaubarkeit
- großes Entwicklungspotential hinsichtlich Bebaubarkeit