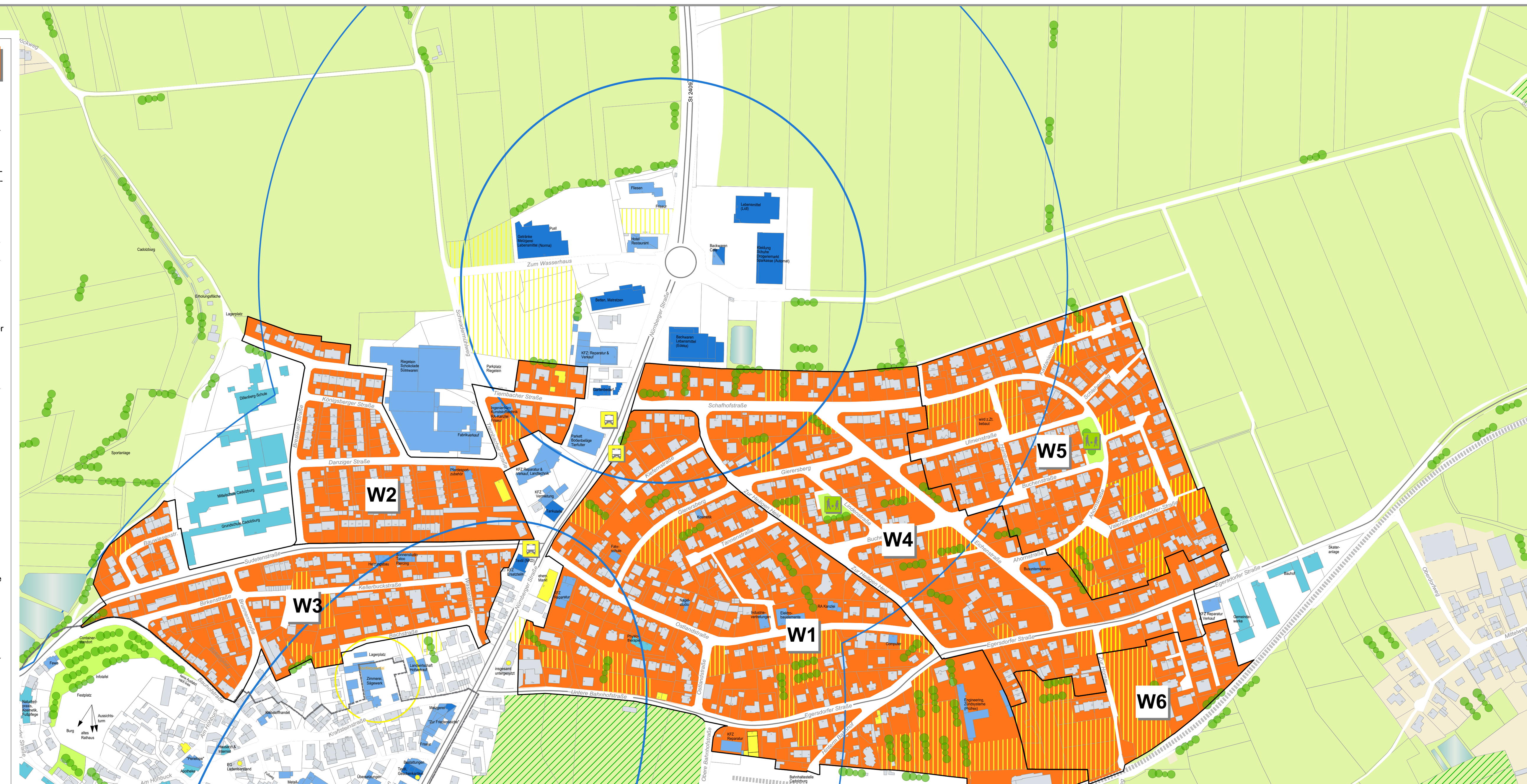
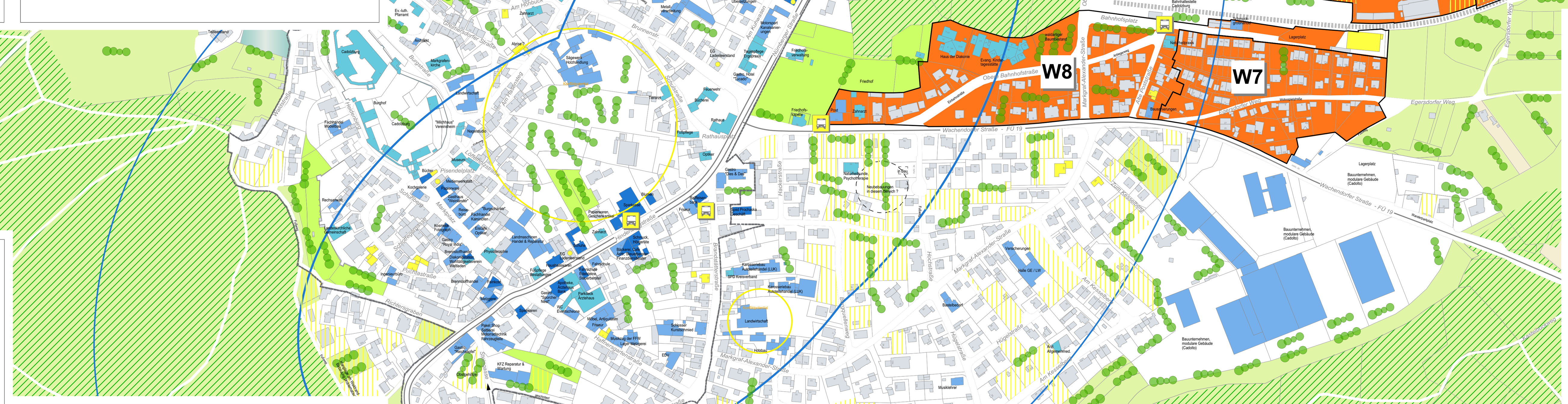




W2 – Wohnquartier nördlich der Sudetenstraße im Norden von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Wohnquartier aus den 60er/ 70er Jahren im Umfeld des Gewerbebetriebes "Riegelein" und westlich begrenzt vom Schulzentrum. Abgeschlossenes Wohnquartier überwiegend mit Reihenhausstrukturen (i.d.R. II+D) verdichtet bebaut. Im östlichen Bereich Geschosswohnungsbau, im Norden und Osten vereinzelt Einzelhäuser (nördlich der Breslauer und beidseits der Tiembacher Straße).

Nutzungsstruktur: Mit Ausnahme eines Handels für Pferdesportzubehör, einer RA-Kanzlei, einem Friseur und einem Ingenieurbüro ausschließlich Wohnnutzung.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt in Form eines Ringsystems über Erschließungsstraßen mit einer gewissen Sammlerfunktion (Sudetenstraße, Breslauer Straße, Königsberger Straße) sowie als Zufahrt zum Betriebsgelände der Fa. Riegelein (Tiembacher Straße). Der Straßenraum im Quartier ist als Tempo 30 Zone deklariert, die Erschließungs- straßen sind jedoch mit Gehwegen und Hochbord im Trennprinzip gestaltet. Bauliche geschwindigkeitsreduzierende Einrichtungen finden sich nicht. Die einzelnen Erschließungen zu den jeweiligen Reihenhausstangen erfolgt über Stichstraßen, die niveaugleich gestaltet sind. Aufgrund der insgesamt hohen baulichen Dichte und der angrenzenden Nutzungen (Schulzentrum, Fa. Riegelein (Produktion und Fabrikverkauf) wird zumindest zeitweise ein hoher Parkdruck und Probleme bei Zu- oder Abfahrt erwartet. Der Straßenraum ist sanierungsbedürftig und ungestaltet. Der Straßenraum besitzt insgesamt wenig Aufenthaltsqualität.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier ist mit Ausnahme einiger Gebäude nördlich der Breslauer Straße und nördlich der Tiembacher Straße von Baustrukturen (Wohnbebauung, Schulzentrum, Fa. Riegelein) begrenzt. Aufgrund der Reihenhausbebauung auf meist angemessenenen Grundstücken sind insgesamt noch stadtklimatisch ausreichende private Grünstrukturen vorhanden. Öffentliche Grünflächen bestehen nicht. Durch die großflächigen und hohen Gewerbebauten der Fa. Riegelein ist zumindest zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden eine Belüftung nicht vollständig gewährleistet.

Funktionale Verflechtung: Das Quartier grenzt unmittelbar an das Schulzentrum an und liegt im Nahbereich des Altortes. Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig (innerhalb 250-500 m) gut erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Der Fabrikverkauf der Fa. Riegelein sowie das Schulzentrum mit seinen Sportanlagen haben eine gewisse Relevanz für Tourismus bzw. das Freizeitverhalten.

Analyse

Stärken: Gut angebundens Wohnquartier im Nahbereich der Versorgungs- und Gemeinbedarfsinfrastruktur.

Entwicklungspotential: Gebäudeleerstand Tiembacher Straße 3 (Geschosswohnen, evtl. Abriss und Neubebauung hier: Potentialfläche ca. 1.700qm), Gebäudeleerstand Tiembacher Straße 21, 1 Baulücke mit ca 950 qm.

Schwächen: Bauliche Mängel an einzelnen Gebäuden. Durch den hohen Baubestand der 60er/ 70erJahre wird weiter ein energetischer Sanierungsbedarf vermutet. Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum. Aufgrund angrenzenden Nutzungen (Fa. Riegelein, Schulzentrum) sowie der baulichen Dichte in Teilbereichen bestehen Defizite im Bereich der Erschließungsstraßen, des Stellplatzpotentials sowie Lärm- und evtl. Geruchsbelastungen.

Konfliktpotential: Lärm- und ggf. Geruchsproblematik zwischen Wohnbebauung und den angrenzenden Nutzungen (Schule und Gewerbe). Hohe Verkehrsbelastung, Parkdruck und Gefahrenpotentiale durch Parksuch- und Anlieferungsverkehr zumindest in den Stoßzeiten.

Zusammenfassende Bewertung => Stabilisierung und Entwicklung/ Aufwertung

Erläuterung: Gebiet besitzt aufgrund der angrenzenden Nutzungen ein hohes Konfliktpotential und wirkt absteigend. Gestaltung der Straßenräume, Entzerrung der Verkehrsströme durch klare Darstellung der Hauptzufahrt der Fa. Riegelein. Besondere Berücksichtigung der Fußgängerverbindung vom Schulzentrum zum Versorgungszentrum. Im Zuge der Gestaltung der Straßenräume ist die Parksituation zu verbessern. Keine weitere Steigerung der Baudichte (behutsame Neubebauung bei Abriss). Eingrünung der Gewerbeflächen zur Wohnbebauung hin, Ortsrandeingrünung verbessern. Gebäudesanierung und energetische Erneuerung.

W3 – Wohnquartier südlich der Sudetenstraße im Norden von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Älteres zentral im Norden von Cadolzburg liegendes Wohnquartier. Ausgehend im Osten des Gebietes Bebauung der 50er Jahre (Siedlungshäuser E+D), Erweiterung nach Westen mit Reihenhäusern und Geschosswohnen aus den 60er/ 70er Jahren, i.d.R. 2 bis 3-geschossig, nachverdichtet in den 80er/ 90er Jahren bis heute (Einzelhäuser (E+D) und Geschosswohngebäude IV-geschossig). Nach Norden an das Schulzentrum und den Außenraum, nach Westen an den Höhbuck, nach Süden an den Ortskern (Bebauung nördlich der Kraftsteinstraße) sowie nach Osten an die Randbebauung der Nürnberger Straße angrenzend. Das Quartier befindet sich größtenteils in Hanglage und ist teilweise (besonders im westlichen Bereich durch Stützmauern gesichert).

Nutzungsstruktur: Mit Ausnahme eines Heizungsbauers und einem Sonnen- und Tatoostudios ausschließlich Wohnnutzung.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Nürnberger Straße. Hiervon geht die interne Erschließung über die Sudetenstraße als Sammelstraße und Haupterschließung des Schulzentrums sowie über durchgängige Anwohnerstraßen (Birkenstraße und Kellerbuckstraße) und Sackgassen (Birkenplatz und Bachstraße) aus. Der Bereich um den Birkenplatz ist zusätzlich über Treppenanlagen und Fußwege erschlossen. Der Straßenraum ist insgesamt baulich, funktional und gestalterisch mangelhaft. Neben einer fehlenden Wendeanlage in der Bachstraße ist der Straßenraum teilweise beengt (Fußwege oft schmal) und größtenteils sanierungsbedürftig. Auch die Stützmauern, Fußwege und Treppenanlagen zeigen starke Mängel. Die Straßen sind als Tempo 30-Zone deklariert, geschwindigkeitsreduzierende Bodenwellen finden sich in der Sudetenstraße vor der Schule. Hier ist zumindest in den Stoßzeiten mit einem hohen Verkehrsaufkommen und hohem Parkdruck zu rechnen. Trotz Potential (Birkenplatz) besteht im Quartier wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt nach Westen an den bewaldeten Rand des Höhbucks und den Außenraum an. Ansonsten wird das Gebiet von Siedlungsstrukturen begrenzt. Durch die Gartengrundstücke ist jedoch eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung des Quartiers gegeben.

Funktionale Verflechtung: Das Quartier grenzt unmittelbar an den Altort und das Schulzentrum an. Alle Versorgungseinrichtungen sind fußläufig (innerhalb 250-500 m) gut erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Das Quartier grenzt unmittelbar an den Altort und den Höhbuck als Parkplatz für die Besucher der Burg und der Altstadt an und liegt somit im Zufahrtsbereich der Kfz`s und der Busse.

Analyse

Stärken: Wohngebiet mit guter Anbindung an den Altort, die Versorgungsbereiche, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie im Westen an den Außenraum.

Entwicklungspotential: 5 Bauflächen/ Baulücken mit insgesamt ca 3.200 qm.

Schwächen: Bauliche, gestalterische und funktionale Defizite im öffentl. Raum, bauliche und gestalterische Mängel an vielen Gebäuden. Durch den hohen Baubestand der 50er und 60er/ 70er Jahre besteht ein erhöhter energetischer Sanierungsbedarf. Im Bereich der Hanglage starke Mängel an den Stützmauern und somit Gefahrenpotential.

Konfliktpotential: Lärm zwischen Wohnbebauung und den angrenzenden Nutzungen (hier: Schulzentrum im Norden und Holzlager, Zimmerei, Sägewerk im Süden); hohe Verkehrsbelastung, Parkdruck und Gefahrenpotentiale durch Parksuch- / Anlieferungsverkehr zumindest in den Stoßzeiten in der Sudetenstraße. Möglicherweise Verkehrsbelastungen durch die Verkehrszunahme am Höhbuck (Busverkehr). Hangrutschgefahr.

Zusammenfassende Bewertung => Stabilisierung und Entwicklung/ *Aufwertung*

Erläuterung: Älteres Wohnquartier mit baulichen und gestalterischen Mängeln im öffentlichen und privaten Bereich. Gebiet wirkt absteigend. Sanierung und Gestaltung des öffentl. Raumes inklusive der Stützmauern. Entzerrung der Verkehrsströme durch klare Darstellung der Hauptzufahrt zur Schule und zum Parkplatz Höhbuck. Gebäudesanierung und energetische Erneuerung sowie behutsame Weiterentwicklung der Bauflächen. Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zum Gewerbe. Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen vom Schulzentrum zum Versorgungsstandort Nord.

W1 – Wohnquartier beidseits der Ostlandstraße im Nordosten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Wohnquartier östlich der Ortsdurchfahrt (Nürnberger Straße), im Süden begrenzt durch den Steinbruch (Grünfläche). Bebauung ausgehend der 30er Jahre (Villen und Siedlungshäuser), weitere Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern aus den 60er und 70er Jahren, i.d.R. 2 bis 3-geschossig, nachverdichtet ab den 80er Jahren bis heute (Einzelhäuser und Geschosswohngebäude). Entlang der Ostlandstraße auch vereinzelt ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten. Nach Süden angrenzend an den Bahnhof weitere gewerbliche Bebauung in den rückwärtigen Lagen in unmittelbarer Umgebung von Wohnbebauung neuerem Datums. Insgesamt heterogene Baustrukturen. Das Quartier wird im Osten und Norden durch Wohnbebauung begrenzt.

Nutzungsstruktur: Wohnnutzung als Hauptnutzung, Dienstleistungsbetriebe/ Büros (Rechtsanwaltskanzlei, Industrievertretung, Computer, Fahrschule), Gewerbe (zwei KFZ-Werkstätten, Betriebe für Zündsysteme/ Elektrobauteile sowie jeweils ein Nagel-/ Kosmetikstudio und eine Praxis für Pysiotherapie, Landwirtschaftliches Lagerhaus (leer).

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Nürnberger Straße. Hiervon ausgehend erfolgt die interne Erschließung des Quartiers rasterartig über die durchgängigen Sammelstraßen (Ostlandstraße -zentral im Gebiet- und die Untere Bahnhofstraße im Süden bzw. die Straße "Zur Heiligen Heid" im Osten) sowie hiervon abzweigende Sackgassen und Erschließungsäste (für eine Bebauung in zweiter Reihe). Die Sammelstraßen werden auch als Zufahrtsstraßen nach Egersdorf genutzt. Ein hohes Verkehrsvorkommen in den "Stoßzeiten" besteht. Der Straßenraum ist insgesamt mangelhaft, teilweise beengt (Fußwege oft schmal), teilweise sanierungsbedürftig; in Teilbereichen insbes. im Bereich des Geschosswohnens wird Parkdruck vermutet; insgesamt bestehen Gestaltungsdefizite und wenig Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt im Süden an die unbebaute bewaldete Fläche des ehemaligen Steinbruchs an. Ansonsten wird das Gebiet von Siedlungsstrukturen begrenzt. Ein Zugang zu Außenraum besteht nicht. Durch die Gartengrundstücke besteht jedoch eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung des Quartiers.

Funktionale Verflechtung: Das Quartier grenzt unmittelbar an den Altort und den Versorgungskern im Norden Cadolzburgs an. Die Versorgungsinfrastruktur und das Schulzentrum sind fußläufig (innerhalb 500 m) erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Das Quartier grenzt unmittelbar an den Altort und den Bahnhof an, liegt somit in der direkten Verbindung zwischen Bahnhof und Altort und bildet so auch einen Teil des Ortseinganges.

Analyse

Stärken: Wohngebiet mit guter Anbindung an den Altort, die Versorgungsbereiche und Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum, Kindergarten) sowie Anbindung an den Bahnhof und damit an den großraum Nürnberg. Das Quartier ist insgesamt gut durchgrünt (Privatgärten, Baumstrukturen im Straßenraum (Untere Bahnhofstraße).

Entwicklungspotential: 3 Anwesen stehen leer (Untere Bahnhofstr. 2, Egersdorfer Str. 2 und 14). Ca. 20 Bauflächen/ Baulücken unterschiedlicher Größe mit insgesamt ca. 25.500 qm.

Schwächen: gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum, bauliche und gestalterische Mängel an vielen Gebäuden. Durch den hoher Baubestand der 30er und 60er/70er Jahre besteht ein erhöhter energetischer Sanierungsbedarf.

Konfliktpotential: ggf. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung und der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf (Stoßzeiten); Parkdruck und beengte Verkehrsverhältnisse in Teilbereichen; Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe sind nicht auszuschließen.

Zusammenfassende Bewertung => *Aufwertung*

Erläuterung: Gebiet insgesamt stabil; Gebäudesanierung und energetische Erneuerung in Teilbereichen sowie behutsame Weiterentwicklung der Bauflächen; Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zum Gewerbe; Maßnahmen zur Verkehrsentlastung in der Ortsverbindungsstraße nach Ergersdorf, Straßenraumgestaltung und Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur sowie vom Bahnhof zum Altort.

W8 – Wohnquartier beidseits der Oberen Bahnhofstraße im Zentrum von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Wohnquartier im Westen angrenzend an den Friedhof , im Norden an den ehem. Steinbruch mit waldartigem Baumbestand, im Nordosten angrenzend an den Bahnhof und im Süden begrenzt durch die Ortsverbindungsstraße nach Wachendorf. Einzelhausbebauung ausgehend der 20er/ 30er Jahre (E+D, E+I+D) im Vorbereich des Bahnhofes (Alte Poststraße, teilweise auch Obere Bahnhofstraße), nachverdichtet mit Einzelhäusern und Geschosswohnen aus den 60er bis 80erJahren, i.d.R. 2-3 geschossig entlang der Wachendorfer Straße, in der Oberen Bahnhofstraße und Markgraf-Alexander-Straße. Nördlich der Oberen Bahnhofstraße sind die Sonderbauten "Haus der Diakonie" und die evang. Kindertagesgesstätte eingebettet zwischen waldartigem Gehölzbestand (nördlich und östlich). Im Bereich des östlichen Bahnhofsvorplatzes befindet sich eine ungenutzte Lagehalle in schlechtem baulichen Zustand.

Nutzungsstruktur: Wohnnutzung als Hauptnutzung. Neben dem Haus der Diakonie und der evangelischen Kindertagesstätte befinden sich noch eine Naturheilpraxis, ein Unternehmen für Bausanierungen, die Post und ein Zahnarzt im Quartier.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die von der Wachendorfer Straße ausgehende Oberen Bahnhofstraße, Markgraf- Alexander-Straße (als Ringerschließung) sowie über die Alte Poststraße, die alle auf den Bahnhofsplatz münden. Der Bahnhofsplatz weist neben gestalteten Parkplätzen und Grünflächen u.a. mit den offen sichtbaren Containerstandorten (auf der anderen Seite der Bahn) und dem Asphaltbelag gestalterische Defizite auf; hier besteht als Ortseingang für Bahnreisende wenig Aufenthaltsqualität. Die Obere Bahnhofstraße ist im westlichen Bereich als Einbahnstraße mit Baumbestand, abmarkierten Stellplätzen und Gehwegen hochwertig gestaltet. Im Bereich der Kindertagesstätte befinden sich Bodenwellen als geschwindigkeitsreduzierende Einbauten in der Fahrspur. In ihrer Verlängerung (ab der Markgraf-Alexander-Straße) ist die Obere Bahnhofstraße als Fuß/Radweg bis zum Bahnhofsplatz angelegt. Hier bestehen keine Defizite. Die Alte Poststraße ist niveaugleich gestaltet. Neben der Bushaltestelle sind im Gebiet Längs- und Senkrechtstellplätze abgegrenzt. Ein Parkdruck war nicht festzustellen.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt im Norden und Westen an unbebaute Grünflächen (Friedhof und die bewaldete Fläche des ehemaligen Steinbruchs) an. Ansonsten wird das Gebiet von Siedlungsstrukturen begrenzt. Durch die Gartengrundstücke, den hohen Baumbestand im Gebiet und die Straßenbegrünung ist eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung des Quartiers gegeben.

Funktionale Verflechtung: Das Quartier grenzt unmittelbar an den Altort an. Der Versorgungskern im Norden Cadolzburgs und das Schulzentrum sind fußläufig (knapp über 500 m) fußläufig erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Das Quartier grenzt unmittelbar an den Altort und den Bahnhof an und liegt somit in der direkten Verbindung zwischen Bahnhof und Altort. Besonders der Bahnhofsvorplatz als Eingang in den Ort besitzt hier hohe Bedeutung. Weiter finden sich mit dem Haus der Diakonie und der Kindertagesstätte zwei Gemeinbedarfseinrichtungen auch mit Bedeutung für Kultur und Freizeit im Gebiet.

Analyse

Stärken: Wohngebiet mit guter Anbindung an den Altort, die Versorgungsbereiche und die Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus, Bücherei, Schulzentrum und Kindergarten. Das Quartier ist insgesamt gut durchgrünt (Privatgärten, Baumstrukturen im Straßenraum/am Straßenrand. Der öffentliche Raum ist teilweise hochwertig gestaltet.

Entwicklungspotential: Ein Gebäudeleerstand (Alte Poststraße 13).

Schwächen: In Teilbereichen gestalterische Defizite im öffentlichen Raum, besonders am Bahnhofsplatz mit Bushaltestelle und Bahnhaltepunkt als Entree in den Ort. Bauliche und gestalterische Mängel an einzelnen Gebäuden. Durch den hohen Baubestand der 30er sowie der 60er bis 80er Jahre wird ein erhöhter energetischer Sanierungsbedarf vermutet.

Konfliktpotential: ggf. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung,, Bahn und der Ortsverbindungsstraße nach Wachendorf (zu Stoßzeiten); Nutzungskonflikte Wohnen und Kindertagesstätte sind nicht auszuschließen aber hinnehmbar.

Zusammenfassende Bewertung => *Aufwertung im öffentlichen Raum*

Erläuterung: Gebiet insgesamt stabil; Sanierung und Nutzung, alt. Abriss der leerstehenden Lagerhalle. Gebäudesanierung und energetische Erneuerung in Teilbereichen sowie Gestaltung des Bahnhofsplatzes als Entree zum Altort. Evtl. Straßenraumgestaltung und Entwicklung weiterer attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur und zum Altort.

W7 – Wohnquartier südlich der Bahn beidseits des Egersdorfer Weges im Osten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Abgeschlossenes Wohnquartier zwischen der Bahn im Norden und Gewerbeflächen ("Cadolto") im Süden. Wohnquartier ausgehend der 90er Jahre, dicht bebaut mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in den 2000er Jahren; Geschossigkeit im gesamten Quartier E+D oder II+D. Das Wohngebiet grenzt im Westen am Wohnbebauung, im Osten an den Außenraum an.

Nutzungsstruktur: Ausschließlich Wohnnutzung.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die von der Wachendorfer Straße ausgehende, als Wohnspielstraße niveaugleich gestaltete Egersdorfer Weg. Dieser stellt eine Stichstraße mit Wendeanlage dar, in deren Verlängerung der Egersdorfer Weg als landwirtschaftlicher Weg fortgeführt wird. Der Straßenraum ist niveaugleich mit gekennzeichneten Stellplätzen hochwertig gestaltet und besitzt hohe Aufenthaltsqualität. Die weitere interne Erschließung des Quartiers erfolgt über Stichstraßen/ private Zufahrten für die Bebauung in zweiter Reihe. Aufgrund der baulichen Dichte und des insgesamt recht engen Straßenraumes werden Parkraumdefizite und Staugefahr (zumindest in den Stoßzeiten bzw. bei haltenden Fahrzeugen) vermutet.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt nach Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet ist durch eine dichte Bebauung in kleinen Gartengrundstücken geprägt. Durch die Gärten und den angrenzenden Außenraum scheint eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung des Quartiers gegeben zu sein. Der Abstand zwischen zwischen dem südlich angrenzenden Lagerplatz bzw. dem Betriebsgelände der Fa. Cadolto zum Wohngebiet scheint ausreichend zu sein und die Beeinflussung des Wohnquartiers durch gewerblich genutzte Flächen scheint somit von nur geringer stadtklimatischer Relevanz.

Funktionale Verflechtung: Das Wohnquartier liegt am östtlichen Ortsrand. Die Versorgungsinfrastruktur im Ortskern und im Versorgungszentrum im Norden Cadolzburgs sowie die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum) befinden sich größtenteils außerhalb des 500 m Radius. Eine fußläufige Versorgung ist hier nur bedingt gegeben.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Es befinden sich keine Freizeiteirichtungen oder Einrichtungen mit kultureller und/oder touristischer Relevanz im Quartier.

Analyse

Stärken: Abgeschlossenes Wohngebiet mit einheitlichen Baustrukturen aus den 90er/ 2000er Jahren mit guter baulicher Substanz und hochwertig gestaltetem Straßenraum.

Entwicklungspotential: kein Entwicklungspotential, kein Gebäudeleerstand.

Schwächen: Wohnenklave zwischen Bahn und Cadolto mit insgesamt recht enger Bebauung und möglicherweise funktionalen Defiziten im eng dimensionierten Straßenraum (Parkdruck, Staugefahr). Eine fußläufige Anbindung ist nur bedingt gegeben.

Konfliktpotential: ggf. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung und der Ortsverbindungsstraße nach Wachendorf (zu Stoßzeiten), der Bahn sowie zum angrenzenden Gewerbe (Lagerplatz Cadolto)

Zusammenfassende Bewertung => S*icherung*

Erläuterung: Gebiet insgesamt stabil; kein Entwicklungspotential (abgeschlossenes Gebiet), Erhalt der Situation

W6 – Wohnenklave nördlich der Bahn im Osten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Abgeschlossenes Wohnquartier zwischen der Bahn im Süden, der Egersdorfer Straße im Norden, dem Gewerbegebiet im Osten und Mischbauflächen im Westen. Im östlichen Bereich Geschosswohnen (i.d.R. II+D) aus den 90er Jahren in sehr dichten Baustrukturen mit Privaterschließungen. Im westlichen Teil noch große Freibereiche.

Nutzungsstruktur: Ausschließlich Wohnnutzung.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen, die von der Egersdorfer Straße nach Süden abzweigen. Neben der öffentlichen Straße "Zur Hornau", die in einem Fußweg übergeht, der über einen unbeschrankten Bahnübergang nach Süden führt, sind die weiteren Erschließungen als Privatstraßen unterdimensioniert. Alle Anbindungen sind niveaugleich ausgebaut. Aufgrund der insgesamt hohen baulichen Dichte bei den Privaterschließungen wird ein hoher Parkdruck und Probleme bei Zu- oder Abfahrt erwartet. Wesentliche Aufenthaltsqualität besteht nicht.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier ist von Baustrukturen, der Bahnlinie und der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf begrenzt. Aufgrund der dichten Bebauung sind im östlichen Teilbereich keine wesentlichen Grünstrukturen vorhanden. Durch die geringe Größe des Quartiers und dem noch bestehenden Freiflächenpotential im Westen ist eine Belüftung des Quartiers gewährleistet.

Funktionale Verflechtung: Das Wohnquartier liegt am östlichen Ortsrand außerhalb des 500 m Radius zur Versorgungsinfrastruktur und den Gemeindeeinrichtungen. Eine fußläufige Versorgung ist hier nur bedingt gegeben.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Es befinden sich weder Freizeiteirichtungen noch Einrichtungen mit kultureller und/oder touristischer Relevanz im Quartier.

Analyse

Stärken: Gut angebundens Wohnquartier im Nahbereich der Bahn mit großen Potentialflächen.

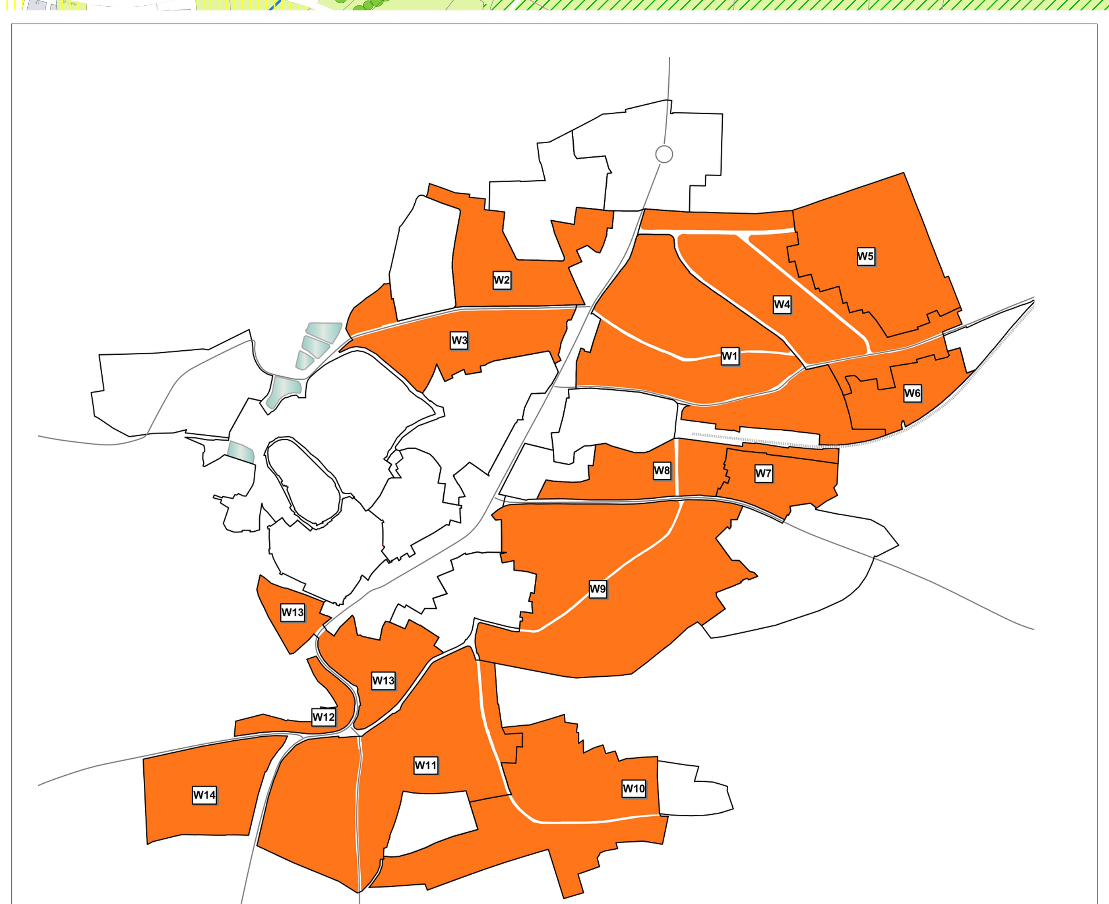
Entwicklungspotential: freie Bauflächen in einer Größe von insgesamt 18.200qm.

Schwächen: Aufgrund der baulichen Dichte bestehen funktionale Defizite im Bereich der privaten Erschließungsstraßen und der Stellplatzflächen.

Konfliktpotential: ggf. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung und der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf (zu Stoßzeiten); Parkdruck und beengte Verkehrsverhältnisse in der Privatstraße; evtl, Nutzungskonflikte Wohnen und Gewerbe sowie Wohnen und Bahn.

Zusammenfassende Bewertung => Entwicklung

Erläuterung: Gebiet im Aufbau, aber mit hohem Konfliktpotential aufgrund der Randnutzungen und der hohen baulichen Dichte. Behutsame Bebauung des Bereiches um die Straße "Zur Hornau" möglicherweise auch mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen. Durchgrünung und Ortsrandeingrünung verbessern. Durchgrünung insbesondere bei weiterer Bebauung vorsehen.



Wohnquartiere in Cadolzburg

W5 – Wohnquartier beidseits der Ahornstraße im Nordosten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Wohnbauflächenerweiterungen mit Einzel- und Doppelhäusern (i.d.R. E+D) Ursprung in den 80er und 90er Jahren, Auffüllung bis heute. Das moderne Wohngebiet schließt nach Westen und Süden an Wohnbauflächen, nach Norden und Osten an den Außenraum an.

Nutzungsstruktur: Ausschließlich Wohnnutzung.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Ahornstraße, die als Ringerschließung an die Schafhofstraße und Eichenstraße angebunden ist. Die weitere Erschließung des Quartiers erfolgt durch ein Raster von untergeordneten Anwohnerstraßen in Form von Durchgangsstraßen (Ulmenstraße, Buchenstraße, Hainbuchenweg, Valentin-Fürstenhöfer-Straße) oder als Sackgasse (Schlehenweg, Kastanienweg). Die östlichen Straßen, insbes. die Sackgassen enden in Wendeanlagen die kombiniert mit Fuß- und Radwegen in den östlich angrenzenden Außenraum führen. Alle Straßen sind als Anwohnerstraßen niveaugleich ausgebaut und als Mischverkehrsfläche gestaltet (Wohnspielstraße). Aufgrund der baulichen Dichte werden keine Parkraumdefizite vermutet. Der Straßenraum besitzt aufgrund seiner Gestaltung und Funktionalität als Mischverkehrsfläche eine hohe Aufenthaltsqualität.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt nach Norden und Osten an den Außenraum an. Das Gebiet ist durch die Einzelhausbebauung in Gartengrundstücken geprägt. Im Kern des Wohnquartiers befindet sich ein Spielplatz und eine Grünfläche. Durch die Gärten, die Straßenraumbegrünung und den angrenzenden Außenraum ist das Quartier sehr gut begrünt, durchgrünt und belüftet.

Funktionale Verflechtung: Das Wohnquartier liegt am nordöstlichen Ortsrand. Die Versorgungsinfrastruktur im Ortskern und im Norden Cadolzburgs sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum) sind für Teilbereiche des Quartiers fußläufig (innerhalb 500 m) erreichbar. Die südöstlichen Bereiche des Quartiers befinden sich außerhalb des 500 m Radius zur Versorgungsinfrastruktur und den Gemeindeeinrichtungen. Eine fußläufige Versorgung ist hier nur bedingt gegeben.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Mit Ausnahme des Spielplatzes befinden sich keine Freizeiteirichtungen oder Einrichtungen mit kultureller und/oder touristischer Relevanz im Quartier.

Analyse

Stärken: Junges (noch nicht abgeschlossenes) Wohngebiet beginnend 80er/ 90er Jahre bis heute) mit Einzelhausstrukturen in angemessener baulichen Dichte und guter Durchgrünung. Das Gebiet besitzt aufgrund des gestalteten öffentlichen Raumes und der Einheitlichkeit der Bebauung eine hohe Qualität. Das Quartier ist noch gut an den Altort, die Versorgungsbereiche und die Gemeinbedarfseinrichtungen angebunden.

Entwicklungspotential: 20 Baugrundstücke mit insgesamt ca 12.800qm.

Schwächen: Keine gestalterischen und funktionalen Defizite.

Konfliktpotential: ggf. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung und der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf (zu Stoßzeiten) am südlichen Rand des Quartiers.

Zusammenfassende Bewertung => S*icherung*

Erläuterung: Gebiet in Aufbau, ohne wesentliche Defizite. Weitere Bebauung der noch freien Bauflächen in gleicher Qualität. Ortsrandeingrünung verbessern.

W4 – Wohnquartier östlich "Zur Heiligen Heid" im Nordosten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Wohnquartier ausgehend der 50er, weiter bebaut in den 70er /80Jahren, i.d.R. Einzelhäuser in insgesamt großen Gartengrundstücken; Geschossigkeit im gesamten Quartier E+(D), E+D oder II+D. Das Wohngebiet grenzt im Norden an den Außenraum, ansonsten an Wohnbauflächen an.

Nutzungsstruktu: Mit Ausnahme eines Busunternehmens (Ahornstraße 2) besteht ausschließlich Wohnnutzung.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die an die Nürnberger Straße anbindende Schafhofstraße, Zur heiligen Heid, Eichenstraße und Egersdorfer Straße, die neben einer ringartigen Erschließung des Quartiers auch eine gewisse Sammlerfunktion für das westlich angrenzende Wohnquartier besitzen und weiter als Ortsverbindungen nach Egersdorf fungieren. Der Straßenraum ist breit und besitzt i.d.R. beidseitige Gehwege mit Hochbord sowie teilweise abmarkierte Längsparkplätze. Die weitere interne Erschließung des Quartiers erfolgt durch ein Raster von untergeordneten Anwohnerstraßen (Gierersberg, Buchenstraße und Lindenstraße). Die Verkehrsknoten der Einmündungen in die Nürnberger Straße und die Egersdorfer Straße sind überlastet. Der Straßenraum ist baulich insgesamt in Ordnung, teilweise jedoch mit sehr breiten Fahrspuren in den Kreuzungsbereichen. Aufgrund der geringen baulichen Dichte werden keine Parkraumdefizite vermutet. Aufgrund von Gestaltungsdefiziten (keine Grünflächen, fehlende Baumstandorte) besitzt der Straßenraum insgesamt wenig Aufenthaltsqualität.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Quartier grenzt nach Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Gebiet ist durch die Einzelhausbebauung in meist sehr großen Gartengrundstücken geprägt. Durch die Gärten ist eine ausreichende Begrünung und Durchlüftung des Quartiers gegeben. Im Kern des Wohnquartiers befindet sich weiter ein begrünter Spielplatz.

Funktionale Verflechtung: Das Wohnquartier grenzt nach Norden an das Versorgungszentrum im Norden Cadolzburgs an. Die relevanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Bücherei, Schulzentrum) sind für Teilbereiche des Quartiers gut fußläufig (innerhalb 500 m) erreichbar. Die westlichen Bereiche des Quartiers befinden sich außerhalb des 500 m Radius zur Versorgungsinfrastruktur und den Gemeindeeinrichtungen. Eine fußläufige Versorgung ist hier nur bedingt gegeben.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Mit Ausnahme des Spielplatzes befinden sich keine Freizeiteirichtungen oder Einrichtungen mit kultureller und/oder touristischer Relevanz im Quartier.

Analyse

Stärken: Wohngebiet aus den 70er/80er Jahren mit insgesamt guter baulicher Substanz und mit guter Anbindung an den Altort, die Versorgungsbereiche und Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Quartier ist durch die verhältnismaßig großen Gärten und geringen Baudichten insgesamt gut durchgrünt.

Entwicklungspotential: 9 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche vom ca. 8.000qm. Gebäudeleerstände bestehen nicht.

Schwächen: Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum, bauliche Mängel an einzelnen Gebäuden, durch den hoher Baubestand der 70er und 80er Jahre wird ein energetischer Sanierungsbedarf vermutet.

Konfliktpotential: ggf. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung und der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf (zu Stoßzeiten).

Zusammenfassende Bewertung => S*icherung*

Erläuterung: Gebiet insgesamt stabil; energetische Erneuerung sowie Gebäudesanierung in Einzelfällen; Beibehalt der Gebäudestrukturen, der Geschossigkeit und Baudichte, behutsames Auffüllen der Baulücken mit Einzelhäusern; Maßnahmen zur Verkehrsentlastung und ggf. geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Bereich der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf (Verbesserung nur möglich bei Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)), Straßenraumgestaltung und Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur sowie in den Außenraum.

Quartierszuordnung nach Hauptnutzung
(nach Bestandserhebung 02/03 2017 und FNP /LP

- K – historischer Ortskern Burg und Altort Cadolzburg
- V – (Ortskern) Versorgungs- und Geschäftsbereiche entlang der Ortsdurchfahrt (St 2409) und am Versorgungsstandort Nord
- M – Gebiete mit (ehemaligen) gemischten Nutzungsstrukturen, Ergänzungsstrukturen Ortskern
- W – Wohnsiedlungen, vorwiegend durch Wohnen geprägte Gebiete
- G – Gebiete mit vorwiegend gewerblicher Nutzung
- S – Quartiere mit einer Häufung öffentlicher Infrastruktur => Schule, Friedhof, Freizeiteinrichtungen etc.
- W3 – Bezeichnung der Quartiere - zur besseren Zuordnung von Planausschnitt und Textlicher Erläuterung
- Standorte in den Ortsteilen / im Aussenbereich

Nutzungsstrukturen auf Gebäudeebene
(nach Bestandserhebung 01-03 /2017

- Ladengeschäfte zur Grundversorgung: Lebensmittel, Bäcker, Metzger sowie Banken und Sparkassen
- Sonstige Ladengeschäfte, Dienstleister, gewerbliche Betriebe, Vereine, Gastronomie- und Hotelbetriebe
- Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Physio, Apotheke etc.)
- Sonstige Nutzungen (i.d. Regel Wohn- und Nebengebäude)
- 250m und 500m Radien: Hinweis auf fußläufige Entfernungen zu Geschäften zur Grundversorgung (Bäcker, Metzger, Lebensmittel) (250m, 500m)

Entwicklungspotential

- Baulücken und unbebaute Flächen nach Ortsbegehung
- Gebäudeleerstände und Teilleerstände (z.B. Ladenleerstand) nach Ortsbegehung; bei Mehrfachnutzung markiert durch gelben Punkt

Grünstrukturen Bestand

- innerörtliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- sonst. Freiflächen und umgebender Naturraum (Grünbereiche, landwirtschaftliche Flächen)
- Waldflächen
- prägende Gehölzstrukturen
- Wasserflächen (gem. Flurkarte)

Sonstige Hinweise

- Bushaltestellen
- Spielplatz
- Bahnlinie
- überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Staats-, Kreisstraßen, wichtige Gemeindeverbindungsstraßen und interne Erschließungsstraßen)
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

Markt Cadolzburg
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Bestand Wohnen Nord 1a

MASSTAB	1 : 2.500 i.O.
STAND	26.02.2018
BEARBEITER	go/ha
PROJEKT-NR.	16658

Projekt Stadtplanung & Freiraumplanung

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