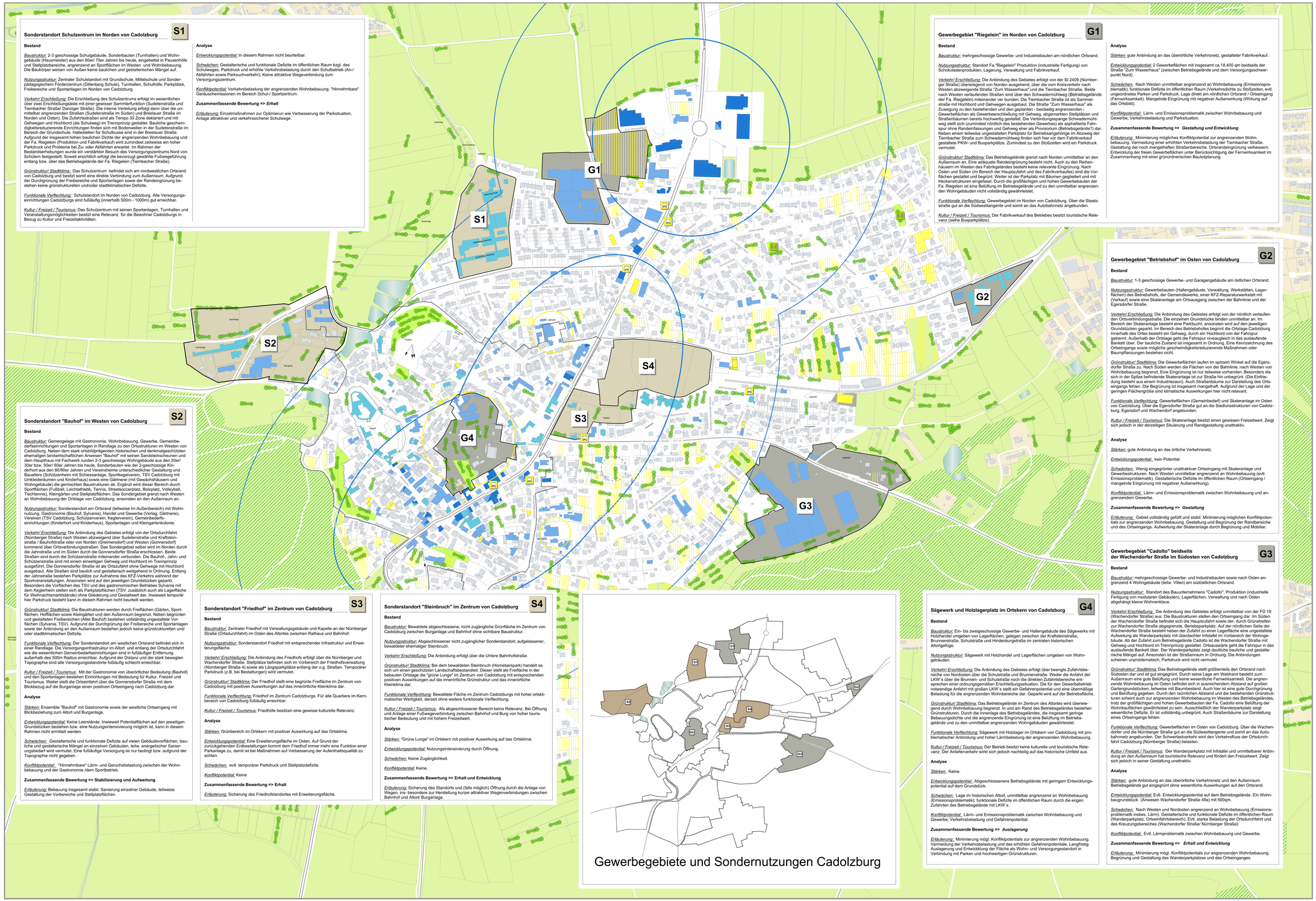
Karte 01d Bestand Gewerbegebiete und Sondernutzungen



Sondernutzungen Cadolzburg

S1 Sondernutzungsstandort Schulzentrum im Norden von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: 2-3 geschossige Schulgebäude, Sonderbauten (Turnhallen) und Wohngebäude (Hausmeister) aus den 60er/ 70er Jahren bis heute, eingebettet in Pausenhöfe und Stellplatzbereiche, angrenzend an Sportflächen im Westen und Wohnbebauung. Die Baukörper weisen von Außen keine baulichen und gestalterischen Mängel auf.

Nutzungsstruktur: Zentraler Schulstandort mit Grundschule, Mittelschule und Sonderpädagogischem Förderzentrum (Dillenberg Schule), Turnhallen, Schulhöfe, Parkplätze, Freibereiche und Sportanlagen im Norden von Cadolzburg.

Verkehr/ Erschließung: Die Erschließung des Schulzentrums erfolgt im wesentlichen über zwei Erschließungsäste mit einer gewisser Sammerfunktion (Sudetenstraße und Tiembacher Straße/ Danziger Straße). Die interne Verteilung erfolgt dann über die unmittelbar angrenzenden Straßen (Sudetenstraße im Süden) und Breslauer Straße im Norden und Osten). Die Zufahrtsstraßen sind als Tempo 30 Zone deklariert und mit Gehwegen und Hochbord (als Schulweg) im Trennprinzip gestaltet. Bauliche geschwindigkeitsreduzierende Einrichtungen finden sich mit Bodenwellen in der Sudetenstraße im Bereich der Grundschule. Haltestellen für Schulbusse sind in der Breslauer Straße. Aufgrund der insgesamt hohen baulichen Dichte der angrenzenden Wohnbebauung und der Fa. Riegelein (Produktion und Fahrlivrerkauf) wird zumindest zeitweise ein hoher Parkdruck und Probleme bei Zu- oder Abfahrten erwartet. Im Rahmen der Bestandserhebungen wurde ein verstärkter Besuch des Versorgungszentrums Nord von Schülern festgestellt. Soweit ersichtlich erfolgt die bevorzugt gewählte Fußwegeführung entlang bzw. über das Betriebsgelände der Fa. Riegelein (Tiembacher Straße).

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Schulzentrum befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Cadolzburg und besitzt somit eine direkte Verbindung zum Außenraum. Aufgrund der Durchgrünung der Freibereiche und Sportanlagen sowie der Randeingrünung bestehen keine grünstrukturellen und/oder stadtklimatischen Defizite.

Funktionale Verflechtung: Schulstandort im Norden von Cadolzburg. Alle Versorgungseinrichtungen Cadolzburgs sind fußläufig (innerhalb 500m - 1000m) gut erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Das Schulzentrum mit seinen Sportanlagen, Turnhallen und Veranstaltungsmöglichkeiten besitzt eine Relevanz für die Bewohner Cadolzburgs in Bezug zu Kultur und Freizeitaktivitäten.

Analyse

Entwicklungspotential: In diesem Rahmen nicht beurteilbar.

Schwächen: Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum bzgl. des Schulweges. Parkdruck und erhöhte Verkehrsbelastung durch den Schulbetrieb (An-/ Abfahrten sowie Parksuchverkehr). Keine attraktive Wegeverbindung zum Versorgungszentrum.

Konfliktpotential: Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung. "Hinnehmbare" Geräuschemissionen im Bereich Schul-/ Sportzentrum.

Zusammenfassende Bewertung => *Erhalt*

Erläuterung: Einzelmaßnahmen zur Optimierun wie Verbesserung der Parksituation, Anlage attraktiver und verkehrssicherer Schulwege.

S2 Sondernutzungsstandort "Bauhof" im Westen von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Gemengelage mit Gastronomie, Wohnbebauung, Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen in Randlage zu den Ortsstrukturen im Westen von Cadolzburg. Neben dem stark ortsbildprägenden historischen und denkmalgeschützten ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen "Bauhof" mit seinen Sandsteinscheunen und dem Hauptbau mit Fachwerk runden 2-3 geschossige Wohngebäude aus den 20er/ 30er bzw. 50er/ 60er Jahren bis heute, Sonderbauten wie der 2-geschossige Kindertreff aus den 80/90er Jahren und Vereinsheime unterschiedlicher Geschossige Gestaltung und Baualters (Schützenheim mit Schiessanlage, Sportkegelverein, TSV Cadolzburg mit Umkleidetrakten und Kinderhaus) sowie eine Gärtnerei (mit Gewächshäusern und Wohngebäude) die gemischten Baustrukturen ab. Ergänzt wird dieser Bereich durch Sportflächen (Fußball, Leichtathletik, Tennis, Streetsoccerplatz, Bolzplatz, Volleyball, Tischtennis), Kleingärten und Stellplatzflächen. Das Sondergebiet grenzt nach Westen an Wohnbebauung der Ortslage von Cadolzburg, ansonsten an den Außenraum an.

Nutzungsstruktur: Sonderstandort am Ortsrand (teilweise im Außenbereich) mit Wohnnutzung, Gastronomie (Bauhof, Sylvania), Handel und Gewerbe (Verlag, Gärtnerei), Vereinen (TSV Cadolzburg, Schützenverein, Keglerverein), Gemeinbedarfseinrichtungen (Kinderhort und Kinderhaus), Sportanlagen und Kleingartenkolonie.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt von der Ortsdurchfahrt (Nürnberger Straße) nach Westen abzweigend über Sudetenstraße und Kraftsteinstraße / Bauhofstraße oder von Norden (Greimersdorf) und Westen (Gonnersdorf) kommend über Ortsverbindungsstraßen. Das Sondergebiet selbst wird im Norden durch die Jahnstraße und im Süden durch die Gonnersdorfer Straße erschlossen. Beide Straßen sind durch die Schützenstraße miteinander verbunden. Die Bauhof-, Jahn- und Schützenstraße sind mit einem einseitigen Gehweg und Hochbord im Trennprinzip ausgeführt. Die Gonnersdorfer Straße ist als Ortszufahrt ohne Gehwege mit Hochbord ausgebaut. Alle Straßen sind baulich und gestalterisch weitgehend in Ordnung. Entlang der Jahnstraße bestehen Parkplätze zur Aufnahme des KFZ-Verkehrs während der Sportveranstaltungen. Ansonsten wird auf den jeweiligen Grundstücken geparkt. Besonders die Vorflächen des TSV und des gastronomischen Betriebes Sylvania mit dem Keglerheim stellen sich als Parkplatzflächen (TSV: zusätzlich auch als Lagerfläche für Weihnachtsmarktstände) ohne Gliederung und Gestaltwert dar. Inwieweit temporär hier Parkdruck besteht kann in diesem Rahmen nicht beurteilt werden.

Grünstruktur/ Stadtklima: Die Baustrukturen werden durch Freiflächen (Gärten, Sportflächen, Hofflächen sowie Kleingärten und den Außenraum begrenzt. Neben begrünten und gestalteten Freibereichen (Alter Bauhof) bestehen vollständig ungestaltete Vorflächen (Sylvania, TSV). Aufgrund der Durchgrünung der Freibereiche und Sportanlagen sowie der Anbindung an den Außenraum bestehen jedoch keine grünstrukturellen und/ oder stadtklimatischen Defizite.

Funktionale Verflechtung: Der Sonderstandort am westlichen Ortsrand befindet sich in einer Randlage. Die Versorgungsinfrastruktur im Attort und entlang der Ortsdurchfahrt wie die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung außerhalb des 500m Radius erreichbar. Aufgrund der Distanz und der stark bewegten Topographie sind alle Versorgungsstandorte fußläufig schlecht erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Mit der Gastronomie von überörtlicher Bedeutung (Bauhof) und den Sportanlagen bestehen Einrichtungen mit Bedeutung für Kultur, Freizeit und Tourismus. Weiter stellt die Ortseinfahrt über die Gonnersdorfer Straße mit dem Blickbezug auf die Burganlage einen positiven Ortseingang nach Cadolzburg dar.

Analyse

Stärken: Ensemble "Bauhof" mit Gastronomie sowie der westliche Ortseingang mit Blickbeziehung zum Attort und Burganlage.

Entwicklungspotential: Keine Leerstände. Inwieweit Potentialflächen auf den jeweiligen Grundstücken bestehen bzw. eine Nutzungsintensivierung möglich ist, kann in diesem Rahmen nicht ermittelt werden.

Schwächen: Gestalterische und funktionale Defizite auf vielen Gebäudevorflächen, bauliche und gestalterische Mängel an einzelnen Gebäuden, teilw. energetischer Sanierungsbedarf wird vermutet. Eine fußläufige Versorgung ist nur bedingt bzw. aufgrund der Topographie nicht gegeben.

Konfliktpotential: "Hinnehmbare" Lärm- und Geruchsbelastung zwischen der Wohnbebauung und der Gastronomie /dem Sportbetrieb.

Zusammenfassende Bewertung => Stabilisierung und Aufwertung

Erläuterung: Bebauung insgesamt stabil. Sanierung einzelner Gebäude, teilweise Gestaltung der Vorbereiche und Stellplatzflächen.

S3 Sondernutzungsstandort "Friedhof" im Zentrum von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Zentraler Friedhof mit Verwaltungsgebäude und Kapelle an der Nürnberger Straße (Ortsdurchfahrt) im Osten des Attortes zwischen Rathaus und Bahnhof.

Nutzungsstruktur: Sonderstandort Friedhof mit entsprechender Infrastruktur und Erweiterungsfläche.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Friedhofs erfolgt über die Nürnberger und Wachendorfer Straße. Stellplätze befinden sich im Vorbereich der Friedhofsverwaltung (Nürnberger Straße 4) sowie als Längsparkplätze entlang der o.g. Straßen. Temporärer Parkdruck (z.B. bei Bestattungen) wird vermutet.

Grünstruktur/ Stadtklima: Der Friedhof stellt eine begrünte Freifläche im Zentrum von Cadolzburg mit positiven Auswirkungen auf das innerörtliche Kleinklima dar.

Funktionale Verflechtung: Friedhof im Zentrum Cadolzburgs. Für alle Quartiere im Kernbereich von Cadolzburg fußläufig erreichbar.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Friedhöfe besitzen eine gewisse kulturelle Relevanz.

Analyse

Stärken: Grünbereich im Ortskern mit positiver Auswirkung auf das Ortsklima.

Entwicklungspotential: Eine Erweiterungsfläche im Osten. Auf Grund der zurückgehenden Erdbestattungen kommt dem Friedhof immer mehr eine Funktion einer Parkanlage zu, damit ist bei Maßnahmen auf Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu achten.

Schwächen: evtl. temporärer Parkdruck und Stellplatzdefizite.

Konfliktpotential: Keine

Zusammenfassende Bewertung => Erhalt

Erläuterung: Sicherung des Friedhofstandortes mit Erweiterungsfläche.

S4 Sondernutzungsstandort "Steinbruch" im Zentrum von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Bewaldete abgeschlossene, nicht zugängliche Grünfläche im Zentrum von Cadolzburg zwischen Burganlage und Bahnhof ohne sichtbare Baustruktur.

Nutzungsstruktur: Abgeschlossener nicht zugänglicher Sonderstandort; aufgelassener, bewaldeter ehemaliger Steinbruch.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung erfolgt über die Untere Bahnhofstraße.

Grünstruktur/ Stadtklima: Bei dem bewaldeten Steinbruch (Hornebenspark) handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil. Dieser stellt die Freifläche in der bebauten Ortslage die "grüne Lunge" im Zentrum von Cadolzburg mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die innerörtliche Grünstruktur und das innerörtliche Kleinklima dar.

Funktionale Verflechtung: Bewaldete Fläche im Zentrum Cadolzburgs mit hoher ortsklimatischer Wertigkeit, derzeit ohne weitere funktionale Verflechtung.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Als abgeschlossener Bereich keine Relevanz. Bei Öffnung und Anlage einer Fußwegverbindung zwischen Bahnhof und Burg von hoher touristischer Bedeutung und mit hohem Freizeitwert.

Analyse

Stärken: "Grüne Lunge" im Ortskern mit positiver Auswirkung auf das Ortsklima.

Entwicklungspotential: Nutzungsintensivierung durch Öffnung.

Schwächen: Keine Zugänglichkeit.

Konfliktpotential: Keine.

Zusammenfassende Bewertung => Erhalt und Entwicklung

Erläuterung: Sicherung des Standorts und (falls möglich) Öffnung durch die Anlage von Wegen, ins- besondere zur Herstellung kurzer attraktiver Wegenverbindungen zwischen Bahnhof und Attort/ Burganlage.

G1 Gewerbegebiet "Riegelein" im Norden von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten am nördlichen Ortsrand.

Nutzungsstruktur: Standort Fa."Riegelein" Produktion (industrielle Fertigung) von Schokoladenprodukten, Lagerung, Verwaltung und Fahrlivrerkauf.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt von der St 2409 (Nürnberger Straße) überwiegend von Norden ausgehend, über die vom Kreisverkehr nach Westen abzweigende Straße "Zum Wasserhaus" und die Tiembacher Straße. Beide nach Westen verlaufenden Straßen sind über den Schwadermühlweg (Betriebsgelände der Fa. Riegelein) miteinander ver bunden. Die Tiembacher Straße ist als Sammelstraße mit Hochbord und Gehwegen ausgebaut. Die Straße "Zum Wasserhaus" als Zuwegung zu den bestehenden und den geplanten - beidseitig angrenzenden - Gewerbeflächen als Gewerbeerschließung mit Gehweg, abgemarkten Stellplätzen und Straßenbäumen bereits hochwertig gestaltet. Die Verbindungsspange Schwadermühlweg stellt sich (zumindest nördlich des bestehenden Gewerbes) als asphaltierte Fahrspur ohne Randeinfassungen und Gehweg eher als Provisorium (Betriebsgelände?) dar. Neben einem teilweise ungestalteten Parkplatz für Betriebsangehörige im Abzweig der Tiembacher Straße zum Schwadermühlweg finden sich hier vor dem Fabrikverkauf gestaltete PKW- und Busparkplätze. Zumindest zu den Stoßzeiten wird ein Parkdruck vermutet.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Betriebsgelände grenzt nach Norden unmittelbar an den Außenraum an. Eine adäquate Randeingrünung besteht nicht. Auch zu den Reihenhäusern im Westen des Fabrikgeländes besteht keine relevante Eingrünung. Nach Osten und Süden (im Bereich der Hauptzufahrt und des Fabrikverkaufes) sind die Vorflächen gestaltet und begrünt. Weiter ist der Parkplatz mit Bäumen gegliedert und mit Heckenstrukturen eingefasst. Durch die großflächigen und hohen Gewerbebauten der Fa. Riegelein ist eine Belüftung im Betriebsgelände und zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden nicht vollständig gewährleistet.

Funktionale Verflechtung: Gewerbegebiet im Norden von Cadolzburg. Über die Staatsstraße gut an die Südwesttangente und somit an das Autobahnnetz angebunden.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Der Fabrikverkauf des Betriebes besitzt touristische Relevanz (siehe Busparkplätze).

Analyse

Stärken: gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, gestalteter Fabrikverkauf.

Entwicklungspotential: 2 Gewerbeflächen mit insgesamt ca.18.400 qm beidseits der Straße "Zum Wasserhaus" (zwischen Betriebsgelände und dem Versorgungsschwerpunkt Nord).

Schwächen: Nach Westen unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung (Emissionsproblematik); funktionale Defizite im öffentlichen Raum (Verkehrsdichte zu Stoßzeiten, evtl. ungeordnetes Parken und Parkdruck. Lage direkt am nördlichen Ortsrand / Ortseingang (Fernwirksamkeit). Mangelnde Eingrünung mit negativer Außenwirkung (Wirkung auf das Ortsbild).

Konfliktpotential: Lärm- und Emissionsproblematik zwischen Wohnbebauung und Gewerbe; Verkehrsbelastung und Parksituation.

Zusammenfassende Bewertung => *Gestaltung und Entwicklung*

Erläuterung: Minimierung mögliches Konfliktpotential zur angrenzenden Wohnbebauung. Vermeidung einer erhöhten Verkehrsbelastung der Tiembacher Straße. Gestaltung der noch mangelhaften Straßenbereiche. Ortsrandeingrünung verbessern. Entwicklung der freien Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Fernwirksamkeit im Zusammenhang mit einer gründordnerischen Bauleitplanung.

G2 Gewerbegebiet "Betriebshof" im Osten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: 1-3 geschossige Gewerbe- und Garagengebäude am östlichen Ortsrand.

Nutzungsstruktur: Gewerbebauten (Hallengebäude, Verwaltung, Werkstätten, Lagerflächen) des Betriebshofs, der Gemeindewerke, einer KFZ-Reparaturwerkstatt mit (Verkauf) sowie eine Skateranlage am Ortsausgang zwischen der Bahnlinie und der Egersdorfer Straße.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt von der nördlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße. Die einzelnen Grundstücke binden unmittelbar an. Im Bereich der Skateranlage besteht eine Parkbucht, ansonsten wird auf den jeweiligen Grundstücken geparkt. Im Bereich des Betriebshofes beginnt die Ortslage Cadolzburg. Innerhalb des Ortes besteht ein Gehweg, durch ein Hochbord von der Fahrspur getrennt. Außerhalb der Ortslage geht die Fahrspur niveaugleich in das auslaufende Banket über. Der bauliche Zustand ist insgesamt in Ordnung. Eine Kennzeichnung des Ortseingangs sowie mögliche geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen oder Baumpflanzungen bestehen nicht.

Grünstruktur/ Stadtklima: Die Gewerbeflächen laufen im spitzem Winkel auf die Egersdorfer Straße zu. Nach Süden werden die Flächen von der Bahnlinie, nach Westen von Wohnbebauung begrenzt. Eine Eingrünung ist nur teilweise vorhanden. Besonders die sich in der Spitze befindende Skateranlage ist zur Straße hin unbegrünt. (Die Einfriedung besteht aus einem Industriezaun). Auch Straßenbäume zur Darstellung des Ortseingangs fehlen. Die Begrünung ist insgesamt mangelhaft. Aufgrund der Lage und der geringen Flächengröße sind klimatische Auswirkungen hier nicht relevant.

Funktionale Verflechtung: Gewerbeflächen (Gemeinbedarf) und Skateranlage im Osten von Cadolzburg. Über die Egersdorfer Straße gut an die Siedlunsstrukturen von Cadolzburg, Egersdorf und Wachendorf angebunden.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Die Skateranlage besitzt einen gewissen Freizeitwert. Zeigt sich jedoch in der derzeitigen Situierung und Randgestaltung unattraktiv.

Analyse

Stärken: gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz.

Entwicklungspotential: kein Potential.

Schwächen: Wenig eingegrünter unattraktiver Ortseingang mit Skateranlage und Gewerbestrukturen. Nach Westen unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung (evtl. Emissionsproblematik); Gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (Ortseingang / mangelnde Eingrünung mit negativer Außenwirkung).

Konfliktpotential: Lärm- und Emissionsproblematik zwischen Wohnbebauung und angrenzendem Gewerbe.

Zusammenfassende Bewertung => *Gestaltung*

Erläuterung: Gebiet vollständig gefüllt und stabil. Minimierung möglichen Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung. Gestaltung und Begrünung der Randbereiche und des Ortseingangs. Aufwertung der Skateranlage durch Begrünung und Mobiliar.

G3 Gewerbegebiet "Cadolto" beidseits der Wachendorfer Straße im Südosten von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten sowie nach Osten angrenzend 4 Wohngebäude (teilw. Villen) am südöstlichen Ortsrand.

Nutzungsstruktur: Standort des Bauunternehmens "Cadolto". Produktion (industrielle Fertigung von modularen Gebäuden), Lagerflächen, Verwaltung und nach Osten abgehängt kleine Wohnenklave.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt unmittelbar von der FÜ 19 (Wachendorfer Straße) aus. Die Baustrukturen stellen den Ortseingang dar. Im Süden der Wachendorfer Straße befindet sich die Hauptzufahrt sowie der, durch Grünstreifen zur Wachendorfer Straße abgegrenzte, Betriebsparkplatz. Auf der nördlichen Seite der Wachendorfer Straße besteht neben der Zufahrt zu einer Lagerfläche eine ungestaltete Aufweitung als Wanderparkplatz mit überdachter Infotafel im Vorbereich der Wohngebäude. Ab der Zufahrt zum Betriebsgelände Cadolto ist die Wachendorfer Straße mit Gehweg und Hochbord im Trennprinzip gestaltet. Ortsauswärts geht die Fahrspur in das auslaufende Bankett über. Der Wanderparkplatz zeigt deutliche bauliche und gestalterische Mängel auf. Ansonsten ist der Straßenraum in Ordnung. Die Anbindungen scheinen unproblematisch, Parkdruck wird nicht vermutet.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Betriebsgelände stellt größtenteils den Ortsrand nach Südosten dar und ist gut eingegrünt. Durch seine Lage am Waldrand besteht zum Außenraum eine gute Belüftung und keine wesentliche Fernwirksamkeit. Die angrenzende Wohnbebauung im Osten befindet sich in ausreichendem Abstand auf größen Gartengrundstücken, teilweise mit Baumbestand. Auch hier ist eine gute Durchgrünung und Belüftung gegeben. Durch den räumlichen Abstand und die bestehenden Grünstrukturen scheint auch zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen des Betriebsgeländes, trotz der großflächigen und hohen Gewerbebauten der Fa. Cadolto eine Belüftung der Wohnbauflächen gewährleistet zu sein. Ausschließlich der Wanderparkplatz zeigt wesentliche Defizite. Er ist vollständig unbegrünt. Auch Straßenbäume zur Darstellung eines Ortseingangs fehlen.

Funktionale Verflechtung: Gewerbeflächen im Osten von Cadolzburg. Über die Wachendorfer und die Nürnberger Straße gut an die Südwesttangente und somit an das Autobahnnetz angebunden. Der Schwerlastverkehr wird den Verkehrsfluss der Ortsdurchfahrt Cadolzburg (Nürnberger Straße) belasten.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Der Wanderparkplatz mit Infotafel und unmittelbarer Anbindung an den Außenraum hat touristische Relevanz und fördert den Freizeitwert. Zeigt sich jedoch in seiner Gestaltung unattraktiv.

Analyse

Stärken: gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und den Außenraum. Betriebsgelände gut eingegrünt ohne wesentliche Auswirkungen auf den Ortsrand.

Entwicklungspotential: Evtl. Entwicklungspotential auf dem Betriebsgelände. Ein Wohnbaugrundstück (Anwesen Wachendorfer Straße 49a) mit 500qm.

Schwächen: Nach Westen und Nordosten angrenzend an Wohnbebauung (Emissionsproblematik insbes. Lärm). Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum (Wanderparkplatz, Ortseinfahrtsbereich). Evtl. starke Belastung der Ortsdurchfahrt und des Kreuzungsbereiches (Wachendorfer Straße/ Nürnberger Straße).

Konfliktpotential: Evtl. Lärmproblematik zwischen Wohnbebauung und Gewerbe.

Zusammenfassende Bewertung => *Erhalt und Entwicklung*

Erläuterung: Minimierung mögl. Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung. Begrünung und Gestaltung des Wanderparkplatzes und des Ortseinganges.

G4 Sägewerk und Holzlagerplatz im Ortskern von Cadolzburg

Bestand

Baustruktur: Ein- bis zweigeschossige Gewerbe- und Hallengebäude des Sägewerks mit Holzhandel umgeben von Lagerflächen, gelegen zwischen der Kraftsteinstraße, Brunnenstraße, Schulstraße und Hindenburgstraße im zentralen historischen Altortgefüge.

Nutzungsstruktur: Sägewerk mit Holzhandel und Lagerflächen umgeben von Wohngebäuden.

Verkehr/ Erschließung: Die Anbindung des Gebietes erfolgt über beengte Zufahrtsbereiche von Nordosten über die Schulstraße und Brunnenstraße. Weder die Anfahrt der LKW´s über die Brunnen- und Schulstraße noch die direkten Zufahrtsbereiche entsprechen einer ordnungsgemäßen Erschließungssituation. Die für den Gewerbebetrieb notwendige Anfahrt mit großen LKW´s stellt ein Gefahrenpotential und eine übermäßige Belastung für die angrenzenden Wohnbereiche dar. Geparkt wird auf der Betriebsfläche.

Grünstruktur/ Stadtklima: Das Betriebsgelände im Zentrum des Attortes wird überwiegend durch Wohnbebauung begrenzt. In und am Rand des Betriebsgeländes bestehen Grünstrukturen. Durch die Innenlage des Betriebsgeländes, die insgesamt geringe Bebauungsdichte und die angrenzende Eingrünung ist eine Belüftung im Betriebsgelände und zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebäuden gewährleistet.

Funktionale Verflechtung: Sägewerk mit Holzlager im Ortskern von Cadolzburg mit problematischer Anbindung und hoher Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung.

Kultur / Freizeit / Tourismus: Der Betrieb besitzt keine kulturelle und touristische Relevanz. Der Anlieferverkehr wirkt sich jedoch nachteilig auf das historische Umfeld aus.

Analyse

Stärken: Keine.

Entwicklungspotential: Abgeschlossenes Betriebsgelände mit geringem Entwicklungspotential auf dem Grundstück.

Schwächen: Lage im historischen Altort, unmittelbar angrenzend an Wohnbebauung (Emissionsproblematik); funktionale Defizite im öffentlichen Raum durch die engen Zufahrten des Betriebsgeländes mit LKW´s.

Konfliktpotential: Lärm- und Emissionsproblematik zwischen Wohnbebauung und Gewerbe; Verkehrsbelastung und Gefahrenpotential.

Zusammenfassende Bewertung => *Auslagerung*

Erläuterung: Minimierung mögl. Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung. Vermeidung der Verkehrsbelastung und des erhöhten Gefahrenpotentiale. Langfristig Auslagerung und Entwicklung der Fläche als Wohn- und Versorgungsstandort in Verbindung mit Parken und hochwertigen Grünstrukturen.

Gewerbegebiete und Sondernutzungen Cadolzburg

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)

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 Gewerbegebiete und Sondernutzungen 1d

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