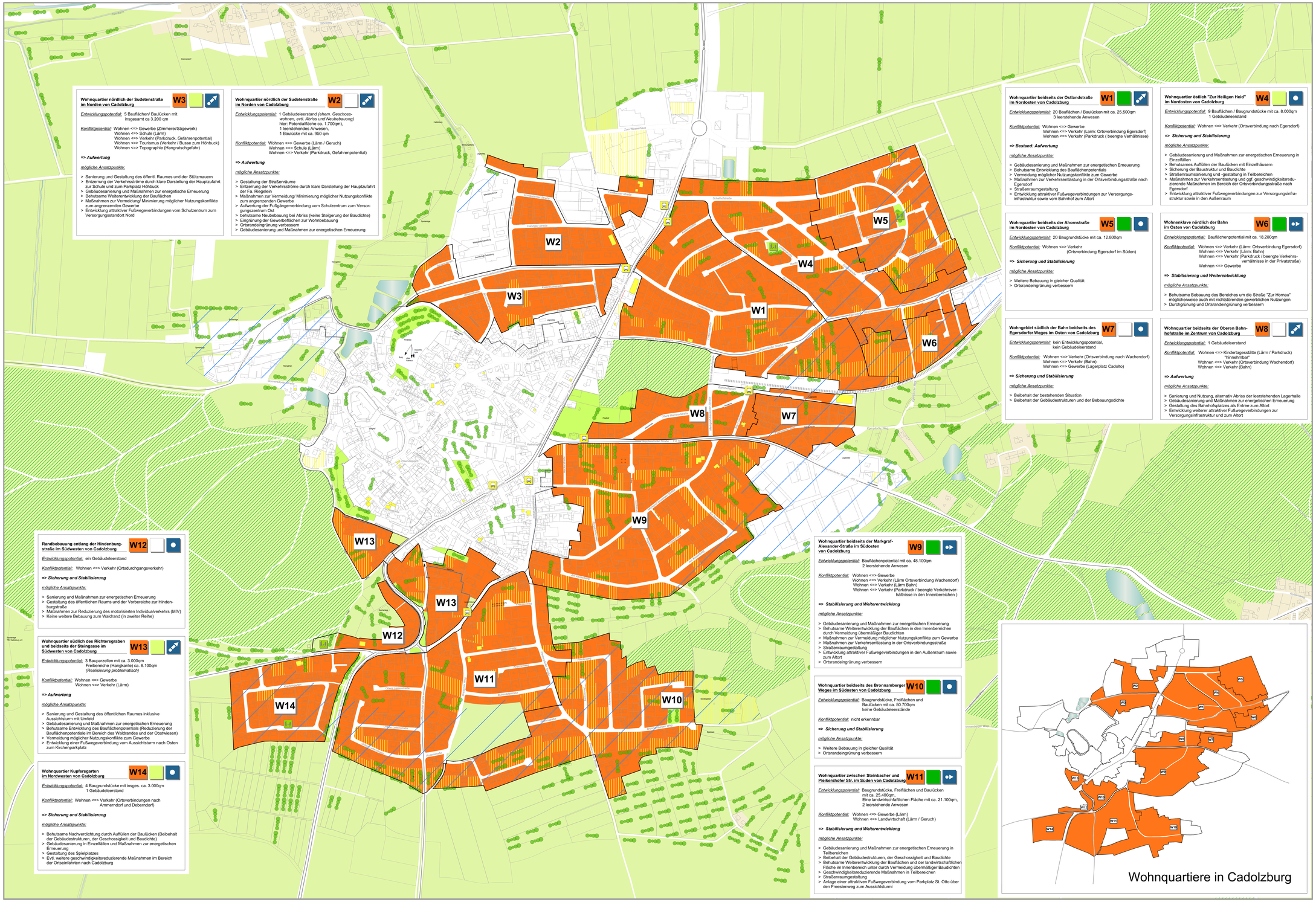
Karte 2a Zusammenfassende Bewertung Wohnen



Wohnquartier nördlich der Sudetenstraße im Norden von Cadolzburg W3

Entwicklungspotential: 5 Bauflächen/ Baulücken mit insgesamt ca 3.200 qm

Konfliktpotential: Wohnen <=> Gewerbe (Zimmerei/Sägewerk)
Wohnen <=> Schule (Lärm)
Wohnen <=> Verkehr (Parkdruck, Gefahrenpotential)
Wohnen <=> Tourismus (Verkehr / Busse zum Höhbuck)
Wohnen <=> Topographie (Hangrutschgefahr)

=> Aufwertung

mögliche Ansatzpunkte:

> Sanierung und Gestaltung des öffentl. Raumes und der Stützmauern
> Entzerrung der Verkehrsströme durch klare Darstellung der Hauptzufahrt zur Schule und zum Parkplatz Höhbuck
> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetische Erneuerung
> Behutsame Weiterentwicklung der Bauflächen
> Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung möglicher Nutzungskonflikte zum angrenzenden Gewerbe
> Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen vom Schulzentrum zum Versorgungsstandort Nord

Wohnquartier nördlich der Sudetenstraße im Norden von Cadolzburg W2

Entwicklungspotential: 1 Gebäudeleerstand *(ehem. Geschosswohnen, evtl. Abriss und Neubebauung)*
hier: Potentialfläche ca. 1.700qm),
1 leerstehendes Anwesen,
1 Baulücke mit ca. 950 qm

Konfliktpotential: Wohnen <=> Gewerbe (Lärm / Geruch)
Wohnen <=> Schule (Lärm)
Wohnen <=> Verkehr (Parkdruck, Gefahrenpotential)

=> Aufwertung

mögliche Ansatzpunkte:

> Gestaltung der Straßenräume
> Entzerrung der Verkehrsströme durch klare Darstellung der Hauptzufahrt der Fa. Riegelein
> Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung möglicher Nutzungskonflikte zum angrenzenden Gewerbe
> Aufwertung der Fußgängerverbindung vom Schulzentrum zum Versorgungszentrum Ost
> behutsame Neubebauung bei Abriss (keine Steigerung der Baudichte)
> Eingrünung der Gewerbeflächen zur Wohnbebauung
> Ortsrandeingrünung verbessern
> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung

Wohnquartier beidseits der Ostlandstraße im Nordosten von Cadolzburg W1

Entwicklungspotential: 20 Bauflächen / Baulücken mit ca. 25.500qm
3 leerstehende Anwesen

Konfliktpotential: Wohnen <=> Gewerbe
Wohnen <=> Verkehr (Lärm: Ortsverbindung Egersdorf)
Wohnen <=> Verkehr (Parkdruck (beengte Verhältnisse)

=> Bestand: Aufwertung

mögliche Ansatzpunkte:

> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Behutsame Entwicklung des Bauflächenpotentials
> Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zum Gewerbe
> Maßnahmen zur Verkehrsentlastung in der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf
> Straßenraumgestaltung
> Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur sowie vom Bahnhof zum Altort

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

Entwicklungspotential: 9 Bauflächen / Baugrundstücke mit ca. 8.000qm
1 Gebäudeleerstand

Konfliktpotential: Wohnen <=> Verkehr (Ortsverbindung nach Egersdorf)

=> Sicherung und Stabilisierung

mögliche Ansatzpunkte:

> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung in Einzelfällen
> Behutsames Auffüllen der Baulücken mit Einzelhäusern
> Sicherung der Baustruktur und Bauldichte
> Straßenraumsanierung und -gestaltung in Teilbereichen
> Maßnahmen zur Verkehrsentlastung und ggf. geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Bereich der Ortsverbindungsstraße nach Egersdorf
> Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur sowie in den Außenraum

Wohnquartier beidseits der Ahornstraße im Nordosten von Cadolzburg W5

Entwicklungspotential: 20 Baugrundstücke mit ca. 12.800qm

Konfliktpotential: Wohnen <=> Verkehr
(Ortsverbindung Egersdorf im Süden)

=> Sicherung und Stabilisierung

mögliche Ansatzpunkte:

> Weitere Bebauung in gleicher Qualität
> Ortsrandeingrünung verbessern

Wohnenklave nördlich der Bahn im Osten von Cadolzburg W6

Entwicklungspotential: Bauflächenpotential mit ca. 18.200qm

Konfliktpotential: Wohnen <=> Verkehr (Lärm: Ortsverbindung Egersdorf)
Wohnen <=> Verkehr (Lärm: Bahn)
Wohnen <=> Verkehr (Parkdruck / beengte Verkehrsverhältnisse in der Privatstraße)
Wohnen <=> Gewerbe

=> Stabilisierung und Weiterentwicklung

mögliche Ansatzpunkte:

> Behutsame Bebauung des Bereiches um die Straße "Zur Hornau" möglicherweise auch mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen
> Durchgrünung und Ortsrandeingrünung verbessern

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

Entwicklungspotential: kein Entwicklungspotential,
kein Gebäudeleerstand

Konfliktpotential: Wohnen <=> Verkehr (Ortsverbindung nach Wachendorf)
Wohnen <=> Verkehr (Bahn)
Wohnen <=> Gewerbe (Lagerplatz Cadolto)

=> Sicherung und Stabilisierung

mögliche Ansatzpunkte:

> Beibehalt der bestehenden Situation
> Beibehalt der Gebäudestrukturen und der Bebauungsdichte

Wohnquartier beidseits der Oberen Bahnhofstraße im Zentrum von Cadolzburg W8

Entwicklungspotential: 1 Gebäudeleerstand

Konfliktpotential: Wohnen <=> Kindertagesstätte (Lärm / Parkdruck)
"hinnehmbar"
Wohnen <=> Verkehr (Ortsverbindung Wachendorf)
Wohnen <=> Verkehr (Bahn)

=> Aufwertung

mögliche Ansatzpunkte:

> Sanierung und Nutzung, alternativ Abriss der leerstehenden Lagerhalle
> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Gestaltung des Bahnhofsplatzes als Entree zum Altort
> Entwicklung weiterer attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur und zum Altort

Randbebauung entlang der Hindenburgstraße im Südwesten von Cadolzburg W12

Entwicklungspotential: ein Gebäudeleerstand

Konfliktpotential: Wohnen <=> Verkehr (Ortsdurchgangsverkehr)

=> Sicherung und Stabilisierung

mögliche Ansatzpunkte:

> Sanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Gestaltung des öffentlichen Raums und der Vorbereiche zur Hindenburgstraße
> Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)
> Keine weitere Bebauung zum Waldrand (in zweiter Reihe)

Wohnquartier südlich des Richtersgraben und beidseits der Steingasse im Südwesten von Cadolzburg W13

Entwicklungspotential: 3 Bauparzellen mit ca. 3.000qm
Freibereiche (Hangkante) ca. 6.100qm
(Realisierung problematisch)

Konfliktpotential: Wohnen <=> Gewerbe
Wohnen <=> Verkehr (Lärm)

=> Aufwertung

mögliche Ansatzpunkte:

> Sanierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes inklusive Aussichtsturm mit Umfeld
> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Behutsame Entwicklung des Bauflächenpotentials (Reduzierung der Bauflächenpotentiale im Bereich des Waldrandes und der Obstwiesen)
> Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zum Gewerbe
> Entwicklung einer Fußwegeverbindung vom Aussichtsturm nach Osten zum Kirchenparkplatz

Wohnquartier Kupfersgarten im Nordwesten von Cadolzburg W14

Entwicklungspotential: 4 Baugrundstücke mit insges. ca. 3.000qm
1 Gebäudeleerstand

Konfliktpotential: Wohnen <=> Verkehr (Ortsverbindungen nach Ammerndorf und Deberndorf)

=> Sicherung und Stabilisierung

mögliche Ansatzpunkte:

> Behutsame Nachverdichtung durch Auffüllen der Baulücken (Beibehalt der Gebäudestrukturen, der Geschossigkeit und Bauldichte)
> Gebäudesanierung in Einzelfällen und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Gestaltung des Spielplatzes
> Evtl. weitere geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Bereich der Ortseinfahrten nach Cadolzburg

Wohnquartier beidseits der Markgraf-Alexander-Straße im Südosten von Cadolzburg W9

Entwicklungspotential: Bauflächenpotential mit ca. 48.100qm
2 leerstehende Anwesen

Konfliktpotential: Wohnen <=> Gewerbe
Wohnen <=> Verkehr (Lärm Ortsverbindung Wachendorf)
Wohnen <=> Verkehr (Lärm Bahn)
Wohnen <=> Verkehr (Parkdruck / beengte Verkehrsverhältnisse in den Innenbereichen)

=> Stabilisierung und Weiterentwicklung

mögliche Ansatzpunkte:

> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Behutsame Weiterentwicklung der Bauflächen in den Innenbereichen durch Vermeidung übermäßiger Baudichten
> Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte zum Gewerbe
> Maßnahmen zur Verkehrsentlastung in der Ortsverbindungsstraße
> Straßenraumgestaltung
> Entwicklung attraktiver Fußwegeverbindungen in den Außenraum sowie zum Altort
> Ortsrandeingrünung verbessern

Wohnquartier beidseits des Bronnamberger Weges im Südosten von Cadolzburg W10

Entwicklungspotential: Baugrundstücke, Freiflächen und Baulücken mit ca. 50.700qm
keine Gebäudeleerstände

Konfliktpotential: nicht erkennbar

=> Sicherung und Stabilisierung

mögliche Ansatzpunkte:

> Weitere Bebauung in gleicher Qualität
> Ortsrandeingrünung verbessern

Wohnquartier zwischen Steinbacher und Pleikershofer Str. im Süden von Cadolzburg W11

Entwicklungspotential: Baugrundstücke, Freiflächen und Baulücken mit ca. 25.400qm,
Eine landwirtschaftlichen Fläche mit ca. 21.100qm,
2 leerstehende Anwesen

Konfliktpotential: Wohnen <=> Gewerbe (Lärm)
Wohnen <=> Landwirtschaft (Lärm / Geruch)

=> Stabilisierung und Weiterentwicklung

mögliche Ansatzpunkte:

> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung in Teilbereichen
> Beibehalt der Gebäudestrukturen, der Geschossigkeit und Bauldichte
> Behutsame Weiterentwicklung der Bauflächen und der landwirtschaftlichen Fläche im Innenbereich unter durch Vermeidung übermäßiger Baudichten
> Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen in Teilbereichen
> Straßenraumgestaltung
> Anlage einer attraktiven Fußwegeverbindung vom Parkplatz St. Otto über den Freiesienweg zum Aussichtsturmi

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.
- Standorte in den Ortsteilen / im Aussenbereich

Entwicklungspotential

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

die zusammenfassende Wertung beruht auf der im Quartier zur Verfügung stehenden Fläche (Baugebietserweiterungsflächen, Baulücken), Gebäudeleerstand (siehe Karten 1a-c) und dem Nachverdichtungspotential

- kein Entwicklungspotential (ggf. sehr begrenzte Nachverdichtung oder einzelne Baulücke)
- begrenztes Entwicklungspotential (vorwiegend Nachverdichtung oder begrenzte Bauflächen /Brachen)
- hohes Entwicklungspotential (hohes Nachverdichtungspotential und/oder große Bauflächen)

Handlungsbedarf / Entwicklung des Gebietes

die zusammenfassende Wertung im blauen Quadrat beruht auf der im Quartier derzeit ersichtlichen Maßnahmen und Handlungsansätze;

- Maßnahmen zur Sicherung und Stabilisierung
- Maßnahmen zur Stabilisierung und kontinuierlichen Weiterentwicklung
- Maßnahmen zur Aufwertung
- Maßnahmen zur Neuorientierung, Neustrukturierung

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)
- Radwanderwege
- Wanderwege
- blau schraffierte Quartiere geben einen Hinweis auf die fußläufige Entfernung: (Luftlinie mehr als 500m Entfernung) zum nächsten Nahversorger (Grundversorgung Lebensmittel) (gem. FNP/LP)
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

Markt Cadolzburg
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Zusammenfassende Bewertung Wohnen 2a

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