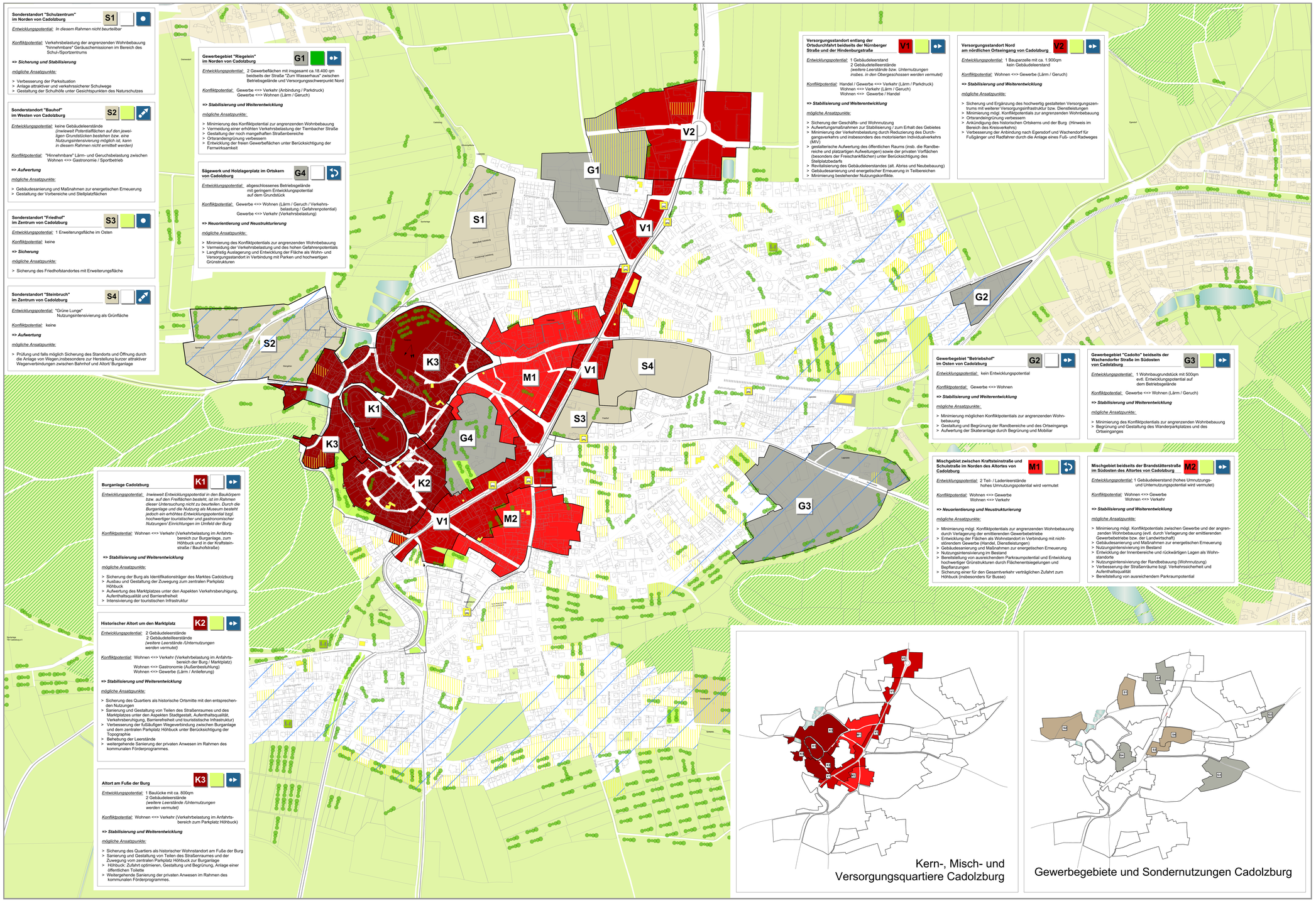
# Karte 2b Zusammenfassende Bewertung
## Kern-, Misch-und Versorungsquartiere, Gewerbe- und Sondergebiete




**Sonderstandort "Schulzentrum" im Norden von Cadolzburg** — S1

*Entwicklungspotential:* *In diesem Rahmen nicht beurteilbar*

*Konfliktpotential:* Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohnbebauung "hinnehmbare" Geräuschemissionen im Bereich des Schul-/Sportzentrums

***=> Sicherung und Stabilisierung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Verbesserung der Parksituation
> Anlage attraktiver und verkehrssicherer Schulwege
> Gestaltung der Schulhöfe unter Gesichtspunkten des Naturschutzes

**Sonderstandort "Bauhof" im Westen von Cadolzburg** — S2

*Entwicklungspotential:* keine Gebäudeleerstände *(inwieweit Potentialflächen auf den jeweiligen Grundstücken bestehen bzw. eine Nutzungsintensivierung möglich ist, kann in diesem Rahmen nicht ermittelt werden)*

*Konfliktpotential:* "Hinnehmbare" Lärm- und Geruchsbelastung zwischen Wohnen <=> Gastronomie / Sportbetrieb

***=> Aufwertung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Gestaltung der Vorbereiche und Stellplatzflächen

**Sonderstandort "Friedhof" im Zentrum von Cadolzburg** — S3

*Entwicklungspotential:* 1 Erweiterungsfläche im Osten

*Konfliktpotential:* keine

***=> Sicherung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Sicherung des Friedhofstandortes mit Erweiterungsfläche

**Sonderstandort "Steinbruch" im Zentrum von Cadolzburg** — S4

*Entwicklungspotential:* "Grüne Lunge" Nutzungsintensivierung als Grünfläche

*Konfliktpotential:* keine

***=> Aufwertung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Prüfung und falls möglich Sicherung des Standorts und Öffnung durch die Anlage von Wegen,insbesondere zur Herstellung kurzer attraktiver Wegenverbindungen zwischen Bahnhof und Altort/ Burganlage

**Gewerbegebiet "Riegelein" im Norden von Cadolzburg** — G1

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

*Konfliktpotential:* Gewerbe <=> Verkehr (Anbindung / Parkdruck)
Gewerbe <=> Wohnen (Lärm / Geruch)

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Minimierung des 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

**Sägewerk und Holzlagerplatz im Ortskern von Cadolzburg** — G4

*Entwicklungspotential:* abgeschlossenes Betriebsgelände mit geringem Entwicklungspotential auf dem Grundstück

*Konfliktpotential:* Gewerbe <=> Wohnen (Lärm / Geruch / Verkehrsbelastung / Gefahrenpotential)
Gewerbe <=> Verkehr (Verkehrsbelastung)

***=> Neuorientierung und Neustrukturierung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Minimierung des Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung
> Vermeidung der Verkehrsbelastung und des hohen Gefahrenpotentials
> Langfristig Auslagerung und Entwicklung der Fläche als Wohn- und Versorgungsstandort in Verbindung mit Parken und hochwertigen Grünstrukturen

**Versorgungsstandort entlang der Ortsdurchfahrt beidseits der Nürnberger Straße und der Hindenburgstraße** — V1

*Entwicklungspotential:* 1 Gebäudeleerstand
2 Gebäudeteileerstände
*(weitere Leerstände bzw. Unternutzungen insbes. in den Obergeschossen werden vermutet)*

*Konfliktpotential:* Handel / Gewerbe <=> Verkehr (Lärm / Parkdruck)
Wohnen <=> Verkehr (Lärm / Geruch)
Wohnen <=> Gewerbe / Handel

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Sicherung der Geschäfts- und Wohnnutzung
> Aufwertungsmaßnahmen zur Stabilisierung / zum Erhalt des Gebietes
> Minimierung der Verkehrsbelastung durch Reduzierung des Durchgangsverkehrs und insbesonders des motorisierten Individualverkehrs (MIV)
> gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums (insb. die Randbereiche und plätzartigen Aufweitungen) sowie der privaten Vorflächen (besonders der Freischankflächen) unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs
> Revitalisierung des Gebäudeleerstandes (alt. Abriss und Neubebauung)
> Gebäudesanierung und energetischer Erneuerung in Teilbereichen
> Minimierung bestehender Nutzungskonflikte.

**Versorgungsstandort Nord am nördlichen Ortseingang von Cadolzburg** — V2

*Entwicklungspotential:* 1 Bauparzelle mit ca. 1.900qm
kein Gebäudeleerstand

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

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Sicherung und Ergänzung des hochwertig gestalteten Versorgungszentrums mit weiterer Versorgungsinfrastruktur bzw. Dienstleistungen
> Minimierung mögl. Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung
> Ortsrandeingrünung verbessern
> Ankündigung des historischen Ortskerns und der Burg (Hinweis im Bereich des Kreisverkehrs)
> Verbesserung der Anbindung nach Egersdorf und Wachendorf für Fußgänger und Radfahrer durch die Anlage eines Fuß- und Radweges

**Gewerbegebiet "Betriebshof" im Osten von Cadolzburg** — G2

*Entwicklungspotential:* kein Entwicklungspotential

*Konfliktpotential:* Gewerbe <=> Wohnen

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Minimierung möglichen Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung
> Gestaltung und Begrünung der Randbereiche und des Ortseingangs
> Aufwertung der Skateranlage durch Begrünung und Mobiliar

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

*Entwicklungspotential:* 1 Wohnbaugrundstück mit 500qm
evtl. Entwicklungspotential auf dem Betriebsgelände

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

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Minimierung des Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung
> Begrünung und Gestaltung des Wanderparkplatzes und des Ortseinganges

**Mischgebiet zwischen Kraftsteinstraße und Schulstraße im Norden des Altortes von Cadolzburg** — M1

*Entwicklungspotential:* 2 Teil- / Ladenleerstände
hohes Umnutzungspotential wird vermutet

*Konfliktpotential:* Wohnen <=> Gewerbe
Wohnen <=> Verkehr

***=> Neuorientierung und Neustrukturierung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Minimierung mögl. Konfliktpotentials zur angrenzenden Wohnbebauung durch Verlagerung der emittierenden Gewerbebetriebe
> Entwicklung der Flächen als Wohnstandort in Verbindung mit nichtstörendem Gewerbe (Handel, Dienstleistungen)
> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Nutzungsintensivierung im Bestand
> Bereitstellung von ausreichendem Parkraumpotential und Entwicklung hochwertiger Grünstrukturen durch Flächenentsiegelungen und Bepflanzungen
> Sicherung einer für den Gesamtverkehr verträglichen Zufahrt zum Höhbuck (insbesonders für Busse)

**Mischgebiet beidseits der Brandstätterstraße im Südosten des Altortes von Cadolzburg** — M2

*Entwicklungspotential:* 1 Gebäudeleerstand (hohes Umnutzungs- und Unternutzungspotential wird vermutet)

*Konfliktpotential:* Wohnen <=> Gewerbe
Wohnen <=> Verkehr

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Minimierung mögl. Konfliktpotentials zwischen Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung (evtl. durch Verlagerung der emittierenden Gewerbebetriebe bzw. der Landwirtschaft)
> Gebäudesanierung und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung
> Nutzungsintensivierung im Bestand
> Entwicklung der Innenbereiche und rückwärtigen Lagen als Wohnstandorte
> Nutzungsintensivierung der Randbebauung (Wohnnutzung)
> Verbesserung der Straßenräume bzgl. Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität
> Bereitstellung von ausreichendem Parkraumpotential

**Burganlage Cadolzburg** — K1

*Entwicklungspotential:* *Inwieweit Entwicklungspotential in den Baukörpern bzw. auf den Freiflächen besteht, ist im Rahmen dieser Untersuchung nicht zu beurteilen. Durch die Burganlage und die Nutzung als Museum besteht jedoch ein erhöhtes Entwicklungspotential bzgl. hochwertiger touristischer und gastronomischer Nutzungen/ Einrichtungen im Umfeld der Burg*

*Konfliktpotential:* Wohnen <=> Verkehr (Verkehrbelastung im Anfahrtsbereich zur Burganlage, zum Höhbuck und in der Kraftsteinstraße / Bauhofstraße)

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Sicherung der Burg als Identifikationsträger des Marktes Cadolzburg
> Ausbau und Gestaltung der Zuwegung zum zentralen Parkplatz Höhbuck
> Aufwertung des Marktplatzes unter den Aspekten Verkehrsberuhigung, Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit
> Intensivierung der touristischen Infrastruktur

**Historischer Altort um den Marktplatz** — K2

*Entwicklungspotential:* 2 Gebäudeleerstände
2 Gebäudeteileerstände
*(weitere Leerstände /Unternutzungen werden vermutet)*

*Konfliktpotential:* Wohnen <=> Verkehr (Verkehrbelastung im Anfahrtsbereich der Burg / Marktplatz)
Wohnen <=> Gastronomie (Außenbestuhlung)
Wohnen <=> Gewerbe (Lärm / Anlieferung)

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Sicherung des Quartiers als historische Ortsmitte mit den entsprechenden Nutzungen
> Sanierung und Gestaltung von Teilen des Straßenraumes und des Marktplatzes unter den Aspekten Stadtgestalt, Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit und tourististische Infrastruktur
> Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindung zwischen Burganlage und dem zentralen Parkplatz Höhbuck unter Berücksichtigung der Topographie
> Behebung der Leerstände
> weitergehende Sanierung der privaten Anwesen im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes.

**Altort am Fuße der Burg** — K3

*Entwicklungspotential:* 1 Baulücke mit ca. 800qm
2 Gebäudeleerstände
*(weitere Leerstände /Unternutzungen werden vermutet)*

*Konfliktpotential:* Wohnen <=> Verkehr (Verkehrbelastung im Anfahrtsbereich zum Parkplatz Höhbuck)

***=> Stabilisierung und Weiterentwicklung***

*mögliche Ansatzpunkte:*

> Sicherung des Quartiers als historischer Wohnstandort am Fuße der Burg
> Sanierung und Gestaltung von Teilen des Straßenraumes und der Zuwegung vom zentralen Parkplatz Höhbuck zur Burganlage
> Höhbuck: Zufahrt optimieren. Gestaltung und Begrünung. Anlage einer öffentlichen Toilette
> Weitergehende Sanierung der privaten Anwesen im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes.



Kern-, Misch- und Versorgungsquartiere Cadolzburg



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.
- 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**
**Kern- , Misch-und Versorgungsquartiere, Gewerbe- und Sondergebiete**
**2b**

| | |
|---|---|
| MASSTAB | 1 : 2.500 i.O. |
| STAND | 26.02.2018/ geändert 31.10.2018 |
| BEARBEITER | go/ha |
| PROJEKT-NR. | 16658 |

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