



**Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung**  
**Wohnquartier "Unter der Harbrück"** ca. 46 freie Grundstücke/ ca. 24.100qm, derzeit stark nachgefragtes Gebiet (weitere neue Gebäude bereits geplant)  
**Standortvorteile:** "junges" positiv zu wertendes Wohnquartier, gut erschlossenes Gebiet (inkl. Fuß- und Radwegenetz, gute Anbindung zum Bahnhof, attraktive Lage am Ortsrand  
**Standortnachteile:** Konfliktpotential durch Verkehr und Lärmemissionen (Altenfelder Straße, Rothseehalle und ggf. Schreinerei), keine Versorgungseinrichtungen zur Grundversorgung im Nahbereich (unter 500m)

**Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung**  
**Wohnquartier östlich der Anton-Günther-Straße** ca. 44.500 qm Baugebiet  
**Standortvorteile:** "junges" positiv zu wertendes Wohngebiet, gestaltete Wohn-Spielstraßen, gut erschlossenes Gebiet (inkl. Fuß- und Radwegenetz), Lage am Ortsrand  
**Standortnachteile:** gewisser Parkdruck im sehr dicht bebauten Gebiet, keine Versorgungseinrichtungen zur Grundversorgung im Nahbereich (unter 500m)

**Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung**  
**Wohnquartier nördlich Rother Straße** ca. 25.000 qm Freiflächen und Nachverdichtungspotential  
**Standortvorteile:** positiv zu wertende mögliche Wohnbauflächen, gute verkehrliche Anbindung, Nähe zum Schulzentrum, Nähe zum Ortszentrum (innerhalb des Versorgungsradius)  
**Standortnachteile:** ggf. Konfliktpotential zur angrenzenden Schule

**Flächen mit Neuordnungsbedarf**  
**Quartier südlich Rother Straße, beidseits der Kleinen Roth**  
**Ist-Zustand:**  
 Konfliktpotential Bauhof: problematische Erschließung Bauhof über Poldorfer Straße  
 Brachfläche und städtebauliche Missstände im Mischgebiet Rother Straße  
 Konfliktpotential: Freizeitanlagen (Verkehr, Parkdruck, Lärm)  
 unbefriedigende Fußgängersituation (z.B. provisorische Anbindung nach Süden)  
**Handlungsansatz:**  
 Langfristige Neuordnung und Neuorientierung des Gebietes  
 Auslagerung des Bauhofes in das östliche Gewerbegebiet  
 Auslagerung Sportanlagen nach Norden in die "Sport- und Freizeitachse"  
 Jetziger Großparkplatz als optimaler Standort für einen zentralen Versorgungsbetrieb  
 Möglichkeit zur Ansiedlung eines Versorgungsbetriebes im Bereich Bauhof und derzeitiger Baulücke  
 Entwicklung zum hochwertigen Wohnbaubereich (Nähe zum Ortszentrum)  
 Aufbau öffentlicher Grünzug entlang der Kleinen Roth  
 Maßnahmen im öffentlichen Raum inklusive Aufbau eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes Richtung Ortszentrum und Schule  
 ==> **Gebiet mit hohem Entwicklungspotential**

**Altort und Altortsanierung**  
**Die historische Ortsmitte als zentraler Wohnstandort**  
**Ist-Zustand:**  
 kontinuierliche Sanierungstätigkeit im Altort  
 konkurrierende Nutzungen (z.B. Gastronomiebetriebe contra Wohnnutzung)  
 Ladengeschäfte im Altort und Versorgungsbetriebe außerhalb des Ortszentrums  
**Handlungsansätze:**  
 Altort als Ortszentrum mit Gastronomie und Ladengeschäften  
 Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe als besonderes Merkmal des Ortszentrums  
 Stärkung und Sicherung der ortszentrumsrelevanten Ladengeschäfte (Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt und Fachgeschäfte (insbes. Lebensmittel, Textilien, Lederwaren, Schreib- und Spielwaren)  
 Sanierung und Nutzung des Gillardianwesens als Magnet für Besucher  
 Fortführung der Sanierungstätigkeit mit Straßenraumgestaltung, Wohnumfeldverbesserung, Gebäudesanierung, Kommunales Förderprogramm  
 Aufwertung Quartier Heugasse  
 langfristig großes Entwicklungspotential am westlichen Altortrand durch Umnutzung der Freizeitanlagen

**Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung**  
**Gewerbequartier zwischen Nürnberger und Altenfelder Straße**  
 eine ausgekifferte Freifläche (11.500 qm) und fünf Baulücken (3.012 qm, 3.830 qm, 1.500 qm, 860 qm, 675 qm)  
**Standortvorteile:** Lage an Gemeinde- und Staatsstraße, keine direkte Wohnbebauung (Ausnahme im Norden)  
**Standortnachteile:** insgesamt unstrukturiertes Gebiet, unbefriedigende Eingrünung

**Flächen für die weitere gewerbliche Entwicklung**  
**Gewerbequartier mit Versorgungsfunktion an der Neumarkter Straße**  
 ca. 35.00qm zu entwickelnde Fläche + Erweiterungsmöglichkeiten südlich der Neumarkter Straße  
**Ist-Zustand:**  
 Versorgungseinrichtungen und gewerbliche Strukturen bereits vorhanden  
 Leerstand und Gewerbebrachen  
**Handlungsansatz:**  
 Revitalisierung der Leerstände und Brachflächen  
 geordnete Entwicklung, teilweise Neustrukturierung  
 Intensivierung der gewerblichen Nutzung auch südlich der Neumarkter Straße  
 Berücksichtigung angrenzender Wohngebiete  
 Freihalten des Talraumes, Rücknahme bebaubare Fläche im Talraum  
 keine Ansiedlung zentrenrelevanter Geschäfte und Gastronomiebetriebe (z.B. Drogerieartikel, Schuhe, Textilien und Fachgeschäfte, Cafés etc.)  
 Gebietsaufwertung durch Straßenraumneugestaltung (Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen)

- Legende**
- Quartiersnutzungen**
- vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet
  - vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet
  - durch Mischnutzung geprägtes Gebiet
  - Hinweis auf wichtige Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs/ Grundversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Apotheke)
  - Gebiete mit unbefriedigender Grundversorgung
  - Sanierungsgebiet Altort Allersberg
- Zusammenfassende Bewertung / Bewertungsschablone**
- Potentielle Konflikte, konkurrierende Nutzungen
  - mittel/ langfristiger oder punktueller Handlungsbedarf im Quartier
  - dringender Handlungsbedarf im Quartier
  - geringes Entwicklungspotential
  - großes Entwicklungspotential