



**Sport- und Freizeitanlagen östlich der Nürnberger Straße**

Sachstand: 75.400 qm zentrale Sportanlage in Allersberg (Sportplätze und Freibad) mit angrenzendem Wohnen, 1700 m zum Ortskern; negative Gestaltung des Straßenraumes  
 Konfliktpotential: temporär (Sommersaison) durch erhöhten Parksuchverkehr und Lärm durch Freibad  
 Handlungsbedarf: Sanierungsbedarf Straßenraum  
 Entwicklungspotential: nein



**Standort Gewerbegebiet zwischen Nürnberger Straße und Altenfelder Straße**

Sachstand: 67.800 qm im Nordwesten von Allersberg; Gebiet mit Gemengesituation: Gewerbeflächen (Schreinerei, Baustoffhandel, Autohandel), Wohnen im Süden, Rothseehalle; fehlende Grünabgrenzung, gestalterisch unbefriedigend; Baulücken mit insgesamt ca. 24.200 qm  
 Konfliktpotential: Geräuschemission zum angrenzenden Wohnen und den Freizeitanlagen;  
 Handlungsbedarf: Lösung der Emissionsproblematik, Neustrukturierung, Eingrünung  
 Entwicklungspotential: hoch



**Mischung südlich der Rother Straße**

Sachstand: 12.900 qm Wohnfläche mit Handelsnutzung (Taufsport, Mr Bamboo) und Gastronomie; im rückwärtigen Bereich zur kleinen Roth große Brachen (private Freiflächen, verrumpelt, ungenutzt); Leerstand: Pilsotek; negative Gestaltung hinsichtlich Ortseingang; Sanierungsbedarf an Gebäuden, zwei Lücken (700 qm, 620 qm)  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: ggf. Abriss Pilsotek, insgesamt hoher Sanierungs- und Gestaltungsbedarf an Gebäuden und Freiflächen  
 Entwicklungspotential: mittel



**Standort Gewerbegebiet an der Rother Straße**

Sachstand: 60.000 qm gewerblich genutzte Fläche mit Handel und Wohnen im OG; großer Teil der Fläche genutzt durch Baumschule, restliche Bereiche genutzt durch Stückgeschäft, Autohändler, zwei Tankstellen, Zweiradhandel, Gemeinbedarfsfläche Bauhof und Zahnarzt; Lage am Ortsrand mit fehlender Raumkante an der Staatsstraße und mangelhafter Gliederung und Gestaltung des Erschließungsastes; eine Baulücke (3200 qm)  
 Konfliktpotential: gering (Lärmbelästigung Wohnen)  
 Handlungsbedarf: Straßenraumgestaltung und Baumpflanzungen, Wiederherstellung Raumkante  
 Entwicklungspotential: hoch ==> Intensivierung der Fläche Bauhof mit Baulücke



**Mischgebiet westlich der Hiltpoltsteiner Straße**

Sachstand: 21.800 qm Parkplatz und Sportflächen (Fußball, Tennis, Vereinsheim), A-Platz des Vereins; Zugang zu Sportflächen über Rother Straße (provisorisch) und Peisodtstraße, halböffentlicher Fuß- und Radweg durch das Gebiet; Parkplatz am Altstadtrand (400 m zum Ortskern)  
 Konfliktpotential: Emissionen auf angrenzende Wohnbebauung und Parkdruck (Tennis);  
 Handlungsbedarf: Überplanung Fuß- und Radweg an Tennisanlage  
 Entwicklungspotential: nein



**Standort Mischgebiet an der Josef-Bauer-Straße**

Sachstand: 9.650 qm Mischgebiet südlich der Eppersdorfer Straße; Wohnen mit Gewerbe (Schwimmbadtechnik, Schreinerei, Verpackungen, Zahntechnik); Riegel zwischen Wohnen und Gewerbe im Nordosten von Allersberg; ausgewiesen als eingeschränktes Gewerbegebiet  
 Konfliktpotential: ggf. Emissionskonflikte zwischen Wohnbebauung im Westen und Gewerbegebiet im Osten;  
 Handlungsbedarf: derzeit nicht gegeben  
 Entwicklungspotential: nein



**Standort Gewerbegebiet nordöstlich der Neuburger Straße**

Sachstand: 51.300 qm Gewerbe, Handwerk, Handelsnutzung und Gastronomie; Gewerbebetriebe von Dienstleister über Produktion zu Spedition; abgehangenes Gebiet, keine Verbindung zum Mischgebiet im Westen; verkehrliche Anbindung über Neumarkter Straße; zwei Baulücken (6.500 qm und 1.400 qm)  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: nein  
 Entwicklungspotential: gering ==> nur Auffüllen der Lücken



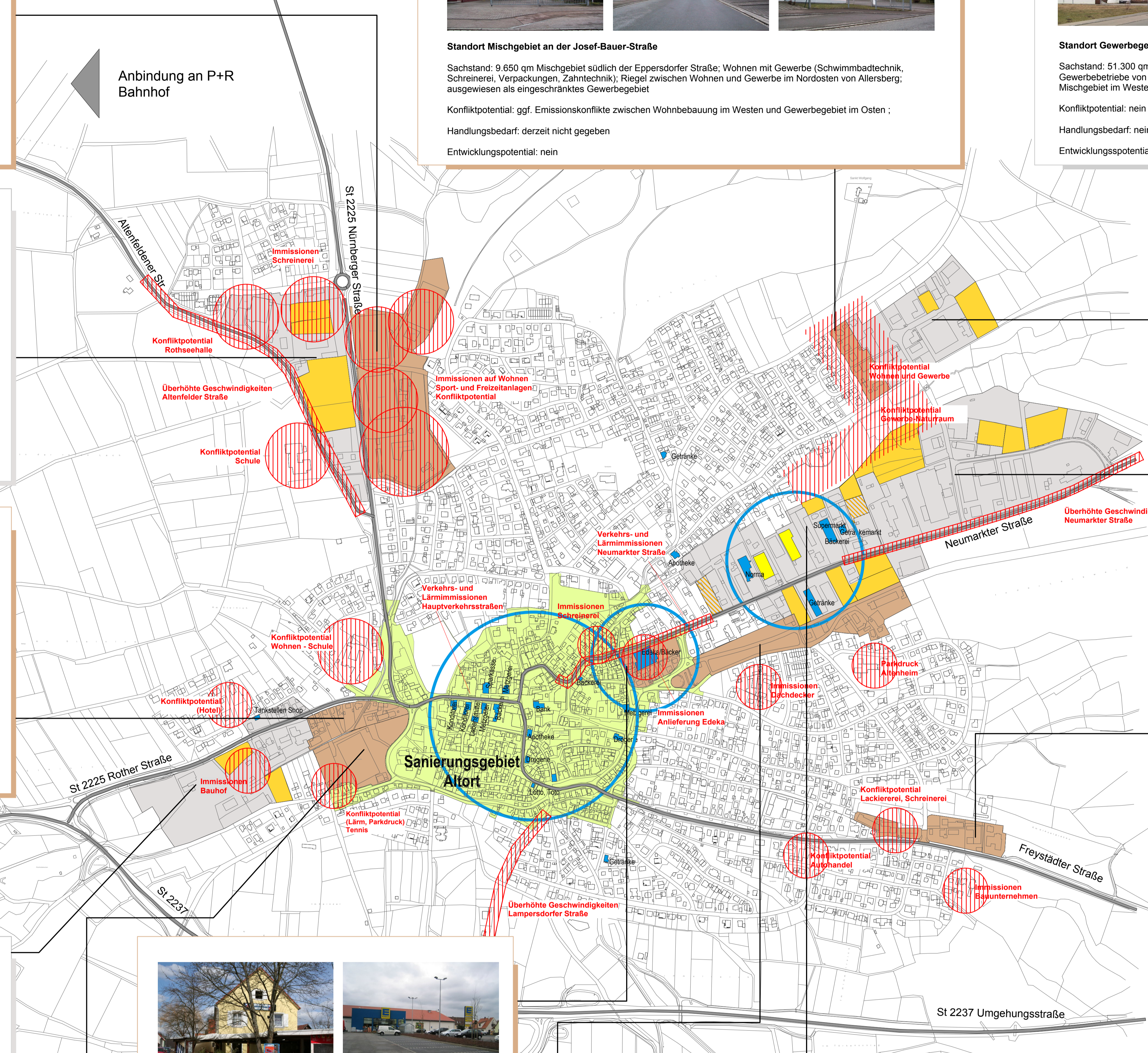
**Standort Gewerbegebiet an der Neumarkter Straße (östlicher Teil)**

Sachstand: 160.000 qm Gewerbegebiet im Osten von Allersberg; Große Gewerbeflächen mit Jugendzentrum (Skateanlage), Touristikunternehmen (Transportunternehmen) und Feuerwehr; Betriebsarten: Fertigungs- und Lagertechnik, Maler, Fußböden, Metallverarbeitung, Metallbearbeitung, Werkzeugbau, Kuvierdienst, Sanitärtechnik; Lage am Ortsrand, an der Neumarkter Straße, durch Industriestraße/Am Spitalwald erschlossen; drei Freiflächen (13.700 qm, 3200 qm und 2700 qm) und große Lagerflächen  
 Konfliktpotential: hohe Einfahrtsgeschwindigkeit Neumarkter Straße  
 Handlungsbedarf: Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung an der Neumarkter Straße  
 Entwicklungspotential: hoch



**Mischgebiet nördlich der Freystädter Straße**

Sachstand: 17.000 qm Mischung mit Handwerk (Schreinerei, Lackiererei), Gewerbe (Autohandel, Markisen) und Wohnen; Lage am Ortsrand;  
 Konfliktpotential: Betriebe teilweise emittierend;  
 Handlungsbedarf: ggf. Maßnahmen zur Lösung der Emissionsproblematik  
 Entwicklungspotential: nein



Anbindung an P+R Bahnhof



**Mischgebiet südlich der Neumarkter Straße**

Sachstand: 10.420 qm Gebiet mit Mischung (Wohnen, Gastronomie, Fahrschule, Edeka) an Ortsverbindungsstraße, Gemengelage am Altstadtrand (600m zur Altstadt)  
 Konfliktpotential: Anlieferung Edeka und Verkehr Neumarkter Straße  
 Planung: keine  
 Veränderungspotential: Emissionsschutz Edeka prüfen



**Mischgebiet an der Seligenportener Straße**

Sachstand: 31.600 qm Mischung mit Gewerbe (Grafik-/Druckanstalt, Kommunikationssysteme, Sanitär) und Wohnen; im westlichen Bereich ehem. Bahnhof, Buswendeanlage, unbebaute Fläche/Festplatz mit Bücherei und Kleintierzuchtverein 17.930 qm  
 Konfliktpotential: temporär durch Festplatz  
 Handlungsbedarf: ggf. Neugestaltung Festplatz  
 Entwicklungspotential: nein



**Standort Gewerbegebiet mit Versorgungsfunktion beidseits der Neumarkter Straße (westlicher Teil)**

Sachstand: 107.000 qm Gewerbegebiet mit hoher Versorgerfunktion im Osten von Allersberg (1200m zum Ortskern); Flächen mit Versorgung: zwei Supermärkte, ein Baumarkt, zwei Getränkemarkte, Tankstelle mit Autoservice, Gastronomie, Gewerbebetriebe mit Produktion und Handel (Optik, Bürobedarf, Blechverarbeitung); direkte Angrenzung an Wohn- und Mischbebauung und Naturraumsenke im Norden; Brachflächen (1.400 und 1.800 qm) im Norden, hohes Potential (ca. 13.000 qm) Brachflächen südlich Neumarkter Straße; teilweise Leerstand und Unternutzung;  
 Konfliktpotential: Gewerbefläche (Brache) grenzt unmittelbar an Bach an  
 Handlungsbedarf: Berücksichtigung des angrenzenden Naturraumes, Umnutzung und Abriss, Revitalisierung der bestehenden Flächen, Rücknahme der Baufläche im Talraum  
 Entwicklungspotential: hoch (auf ca. 29.000qm)

**Legende**

**Quartiersnutzungen**

- vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet
- durch Mischung geprägtes Gebiet
- Hinweis auf wichtige Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs/ Grundversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Apotheke)
- Sanierungsgebiet Altfort Allersberg

**Entwicklungspotential in den Quartieren aufgrund Leerstand, Brachflächen und bisher ungenutzten Erweiterungsflächen**

- Gebäudeleerstand
- Baulücken, Erweiterungsflächen
- Brachflächen

**Potenitielle Nutzungskonflikte in den Quartieren**

- Hinweis auf mögliche Konflikte/ problematische Nutzung/ problematische Situation im Quartier

**Markt Allersberg Städtebauliches Entwicklungskonzept**

**02 Analyse Gewerbe, Handel, Versorgung**

