

**Wohnquartier zwischen Sudetenstraße und Anton-Günther-Straße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: bei Nachverdichtung sollte der Charakter der Siedlung erhalten bleiben (keine zu großen Gebäude)  
 Entwicklungspotential: gering

**Wohnquartier am nördlichen Ortsrand**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: mittel- bis langfristige Straßenraumgestaltung  
 Entwicklungspotential: gering => Baulücken schließen

**Wohnquartier "Unter der Harbruck"**  
 Konfliktpotential: Verkehr Altenfelder Straße, Rothseehalle und ggf. Emissionen Schreinerei  
 Handlungsbedarf: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen, ggf. Maßnahmen zur Lösung der Emissionsproblematik, geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen  
 Entwicklungspotential: Realisierung des Gebietes

**Standort Gewerbegebiet zwischen Nürnberger Straße und Altenfelder Straße**  
 Konfliktpotential: Geräuschemission zum angrenzenden Wohnen und den Freizeitanlagen  
 Handlungsbedarf: Lösung der Emissionsproblematik, Neustrukturierung, Eingrünung  
 Entwicklungspotential: hoch

**Sport- und Freizeitanlagen östlich der Nürnberger Straße**  
 Konfliktpotential: temporär (Sommersaison) durch erhöhten Parksuchverkehr und Lärm durch Freibad  
 Handlungsbedarf: Sanierungsbedarf Straßenraum  
 Entwicklungspotential: nein

**Wohnquartiere zwischen nördlichem Altortrand und Traubenstraße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: Straßenraumgestaltung, Wohnumfeldgestaltung  
 Entwicklungspotential: gering => Auffüllen der Lücken

**Wohnquartier östlich der Nürnberger Straße**  
 Konfliktpotential: Parkdruck  
 Handlungsbedarf: bei Flächenverfügbarkeit Stellplätze schaffen  
 Entwicklungspotential: nein

**Wohnquartier westlich der Nürnberger Straße**  
 Konfliktpotential: ggf. Lärm- und Verkehrsbelastung durch Schule und Beherbergungsbetriebe  
 Handlungsbedarf: ggf. Maßnahmen zur Lösung der Emissionsproblematik, Wohnumfeldgestaltung, Fußwegenetz prüfen, Gestaltung vor Bereichen Schulstraße 4a-13, Fußwegenetz prüfen, Sanierung Bausubstanz  
 Entwicklungspotential: nein

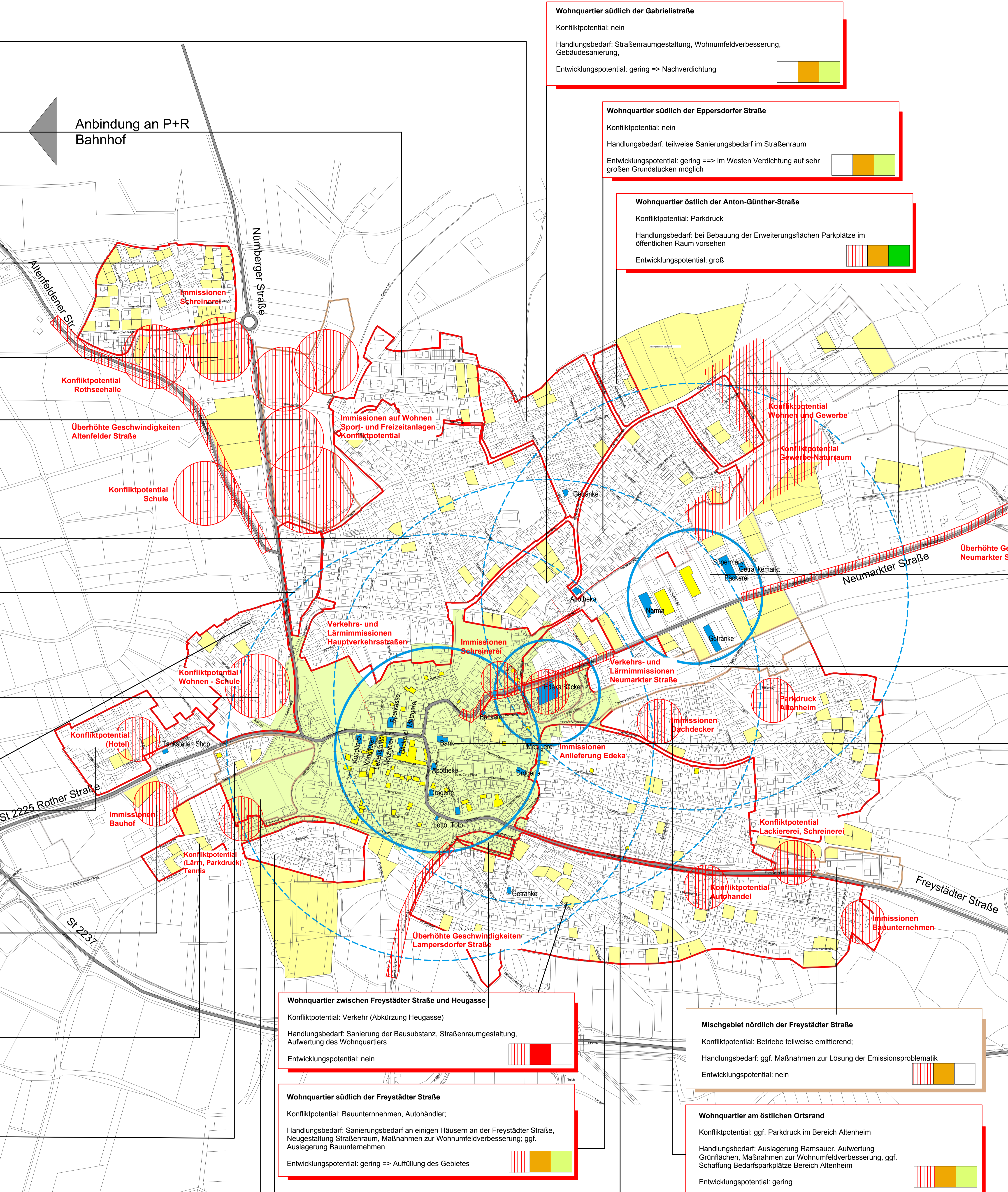
**Wohnquartier nördlich der Rother Straße**  
 Konfliktpotential: ggf. Verkehrs- und Lärmbelastung durch Hotelbetriebe  
 Handlungsbedarf: ggf. Maßnahmen zur Lösung der Emissionsproblematik, Neugestaltung des Straßenraumes, Wohnumfeldverbesserungen  
 Entwicklungspotential: nein

**Standort Gewerbegebiet an der Rother Straße**  
 Konfliktpotential: gering (Lärmbelastung Wohnen)  
 Handlungsbedarf: Straßenraumgestaltung und Baumpflanzungen, Wiederherstellung Raumkante  
 Entwicklungspotential: hoch => Intensivierung der Fläche Bauhof mit Baulücke

**Wohnquartier südlich Kleine Roth**  
 Konfliktpotential: ggf. Emissionen und Verkehrsbelastung durch angrenzende Sport- und Tennisplätze sowie Bauhof und Baumschule  
 Handlungsbedarf: Wohnumfeldverbesserung, Straßenraumgestaltung, ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten  
 Entwicklungspotential: gering => Nachverdichtung Wohnen; ggf. bei Auslagerung Bauhof, Sportflächen größeres Entwicklungspotential

**Mischutzung südlich der Rother Straße und nördlich Kleine Roth**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: ggf. Abriss Pilslotheke, insgesamt hoher Sanierungs- und Gestaltungsbedarf an Gebäuden und Freiflächen; Fortführung Grünzug mit Fußwegeverbindung entlang kleine Roth und in das Gebiet südlich Kleine Roth  
 Entwicklungspotential: mittel

**Mischgebiet westlich der Hilpoltsteiner Straße**  
 Konfliktpotential: Emissionen auf angrenzende Wohnbebauung und Parkdruck (Tennis)  
 Handlungsbedarf: Fortführung Grünzug mit Fußwegeverbindung entlang kleine Roth und in das Gebiet südlich Kleine Roth; Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten  
 Entwicklungspotential: derzeit nein / hoch => bei Auslagerung Sportflächen



**Wohnquartier Ahorn, Birken-, Ulmenstraße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: Wohnumfeldgestaltung, Straßenraumgestaltung, teilweise Sanierungsbedarf an Gebäuden  
 Entwicklungspotential: gering

**Wohnquartier nördlich der Freystädter Straße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: Wohnumfeldgestaltung, teilweise Sanierungsbedarf an Gebäuden, bei Nachverdichtung auf Einheitlichkeit achten (besonderes gestalterisches Anpassungsgebot)  
 Entwicklungspotential: gering

**Wohnquartier zwischen Freystädter Straße und Heugasse**  
 Konfliktpotential: Verkehr (Abkürzung Heugasse)  
 Handlungsbedarf: Sanierung der Bausubstanz, Straßenraumgestaltung, Aufwertung des Wohnquartiers  
 Entwicklungspotential: nein

**Wohnquartier südlich der Freystädter Straße**  
 Konfliktpotential: Bauunternehmen, Autohändler  
 Handlungsbedarf: Sanierungsbedarf an einigen Häusern an der Freystädter Straße, Neugestaltung Straßenraum, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung; ggf. Auslagerung Bauunternehmen  
 Entwicklungspotential: gering => Auffüllung des Gebietes

**Mischgebiet nördlich der Freystädter Straße**  
 Konfliktpotential: Betriebe teilweise emittierend  
 Handlungsbedarf: ggf. Maßnahmen zur Lösung der Emissionsproblematik  
 Entwicklungspotential: nein

**Wohnquartier am östlichen Ortsrand**  
 Konfliktpotential: ggf. Parkdruck im Bereich Altenheim  
 Handlungsbedarf: Auslagerung Ramsauer, Aufwertung Grünflächen, Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, ggf. Schaffung Bedarfsparkplätze Bereich Altenheim  
 Entwicklungspotential: gering

**Wohnquartier an der Neumarkter Straße**  
 Konfliktpotential: Verkehr und Lärm an der Neumarkter Straße  
 Handlungsbedarf: Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen  
 Entwicklungspotential: gering => evtl. Nachverdichtung

**Wohnquartier südlich der Gabriellastraße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: Straßenraumgestaltung, Wohnumfeldverbesserung, Gebäudesanierung  
 Entwicklungspotential: gering => Nachverdichtung

**Wohnquartier südlich der Eppersdorfer Straße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: teilweise Sanierungsbedarf im Straßenraum  
 Entwicklungspotential: gering => im Westen Verdichtung auf sehr großen Grundstücken möglich

**Wohnquartier östlich der Anton-Günther-Straße**  
 Konfliktpotential: Parkdruck  
 Handlungsbedarf: bei Bebauung der Erweiterungsfächen Parkplätze im öffentlichen Raum vorsehen  
 Entwicklungspotential: groß

**Standort Gewerbegebiet nordöstlich der Neuberger Straße**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: nein  
 Entwicklungspotential: gering => nur Auffüllen der Lücken

**Standort Mischgebiet an der Josef-Bauer-Straße**  
 Konfliktpotential: ggf. Emissionskonflikte intern bzw. zur angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Emissionen von Gewerbegebiet im Osten auf Wohnnutzung im Mischgebiet  
 Handlungsbedarf: derzeit keine Maßnahmen  
 Entwicklungspotential: nein

**Wohnquartier zwischen Langweidstraße und Josef-Bauer-Straße**  
 Konfliktpotential: direkt angrenzendes Gewerbegebiet  
 Handlungsbedarf: ggf. Maßnahmen zur Lösung der Emissionsproblematik  
 Entwicklungspotential: nein

**Standort Gewerbegebiet an der Neumarkter Straße (östlicher Teil)**  
 Konfliktpotential: hohe Einfahrtsgeschwindigkeit Neumarkter Straße  
 Handlungsbedarf: Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung an der Neumarkter Straße  
 Entwicklungspotential: gering

**Standort Gewerbegebiet mit Versorgungsfunktion beidseits der Neumarkter Straße (westlicher Teil)**  
 Konfliktpotential: nein  
 Handlungsbedarf: Berücksichtigung des angrenzenden Naturraumes, Umnutzung und Abriss, Revitalisierung der bestehenden Flächen  
 Entwicklungspotential: hoch (auf ca. 29.000 qm)

**Mischgebiet an der Seligenportener Straße**  
 Konfliktpotential: temporär durch Festplatz  
 Handlungsbedarf: ggf. Neugestaltung Festplatz  
 Entwicklungspotential: nein

**Die historische Ortsmitte als zentraler Wohnstandort**  
 Konfliktpotential: ggf. Emissionsproblematik durch starke Verkehrsbelastung und konkurrierende Nutzungen (z.B. Gastronomiebetriebe contra Wohnnutzung)  
 Handlungsbedarf: Straßenraumgestaltung, Wohnumfeldverbesserung, Gebäudesanierung, Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung "Wohnen im Altort"  
 Entwicklungspotential: hoch  
 a) durch Reaktivierung Bausubstanz im Bestand  
 b) langfristig durch Umnutzung der Sportflächen im Westen des Altortes (vgl. hierzu Gebietsbeschreibung südlich kleine Roth)

**Legende**

**Quartiersnutzungen**

- vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet
- vorwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet
- durch Mischung geprägtes Gebiet
- Hinweis auf wichtige Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs/ Grundversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Apotheke) => 500m Radius gestrichelt
- Sanierungsgebiet Altort Allersberg

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

- Gebäudeleerstand
- Baulücken, Erweiterungsflächen, Baulücken

**Zusammenfassende Bewertung / Bewertungsschablone**

- Potentielle Konflikte, Konkurrierende Nutzungen
- mittel/ langfristiger oder punktueller Handlungsbedarf im Quartier
- dringender Handlungsbedarf im Quartier
- geringes Entwicklungspotential
- großes Entwicklungspotential

**Markt Allersberg**  
**Städtebauliches Entwicklungskonzept**  
**04 Konfliktpotential, Handlungsbedarf und Entwicklungspotential Gesamtort**

**P4**  
 projekt  
 Stadtplanung & Freiraumplanung