



ENTWICKLUNGSAREAL

"MILCHHOFVIERTEL"

AUFNAHME IN DAS STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM

Vorstellung

Bestand

Chancen





Der Stadtteil liegt im südöstlichen Stadtgebiet zwischen Regensburger Straße und Bahnlinie. Südlich wird das Quartier von der Luitpoldstraße begrenzt, dahinter liegen die Luitpoldkaserne und der Stadtteil „Am Bergsteig“.

Der Stadtteil beinhaltet 2 verschiedene Nutzungsbereiche. Im Inneren befinden sich ausschließlich Wohngebäude, die Randbereiche sind überwiegend intensiv gewerblich genutzt. Mischgebiete befinden sich entlang der Bahnlinie und an der Regensburger Straße, dort hauptsächlich mit Einzelhandel und Vergnügungstätten. Im Bereich Regensburger Straße/ Barbarastraße befindet sich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Obi). Im Süden liegen die Gewerbegebietsflächen des Milchhofs und der Jura- Werkstätten. Im Stadtteil befinden sich die Grundschule Barbaraschule und das Sonderpädagogische Förderzentrum Willmannschule sowie der Montessori- Kindergarten Crayerstraße. 2 Kinderspielplätze vervollständigen die Infrastruktur für Jugendliche.

Der Wohnbereich im Inneren des Quartiers besteht hauptsächlich aus 4 bis 5- geschossigen Wohnhäusern, teilweise auch Reihenhäusern. Den Knotenpunkt Nordgaustraße/ Regensburger Straße dominieren dagegen 3 Hochhäuser mit 8 bis 9 Geschossen.

Der Stadtteil entstand bereits Ende der 50- ger Jahre auf einer Kleingartenanlage und wuchs bis ca. 1990 von Nordwest nach Südost bis zur heutigen Ansicht. Viele der Wohngebäude wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Es handelt sich bei dem Areal um einen für die 60-ger Jahre typischen Städtebau, bei dem die Wohnblöcke, teilweise versetzt aber ohne weitere Gliederung zwischen den Erschließungsachsen angeordnet sind. Die Gebäude liegen innerhalb großzügiger Grünflächen und sind über Privatwege zu erreichen. Es wurde versucht, die im Lauf der zunehmenden Motorisierung immer weiter klaffende Lücke zwischen Stellplatzangebot und Stellplatzbedarf an den Siedlungsrändern zu schließen. Dort wurden im Lauf der Zeit Garagen und Stellplätze errichtet, die allerdings auch heute bei weitem nicht den Bedarf decken können.

Im Stadtteil leben 2436 Bürger!

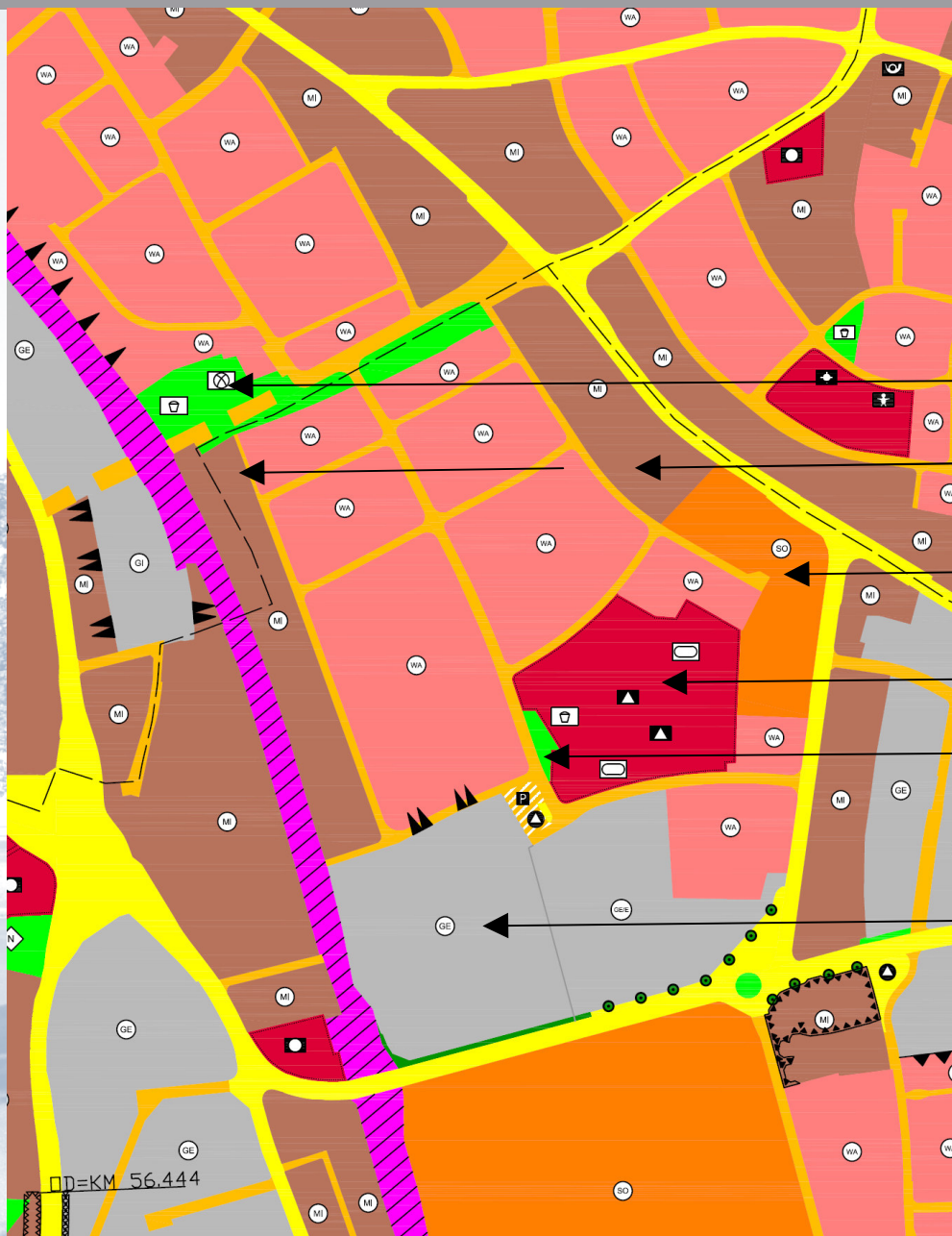


Aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird ersichtlich, dass das Areal hauptsächlich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die Randbereiche zu den Straßen und der Bahnlinie sind intensiver genutzt, hier finden sich Mischgebiete, Sondergebiete und Gewerbegebiete.

Extra dargestellt sind die Gemeinbedarfsflächen im Bereich der Schulen, der Parkplatz und die großteils als Spiel- und Bolzplatz genutzten öffentlichen Grünflächen. Die Einwirkungen durch die Emissionen des Gewerbes sind durch Zacken gekennzeichnet.

FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN DER STADT AMBERG

AUSSCHNITT MILCHHOFVIERTEL



SPIEL- UND
BOLZPLATZ

MISCHGEBIETE

SONDERGEBIET GROSß-
FL. EINZELHANDEL

GEMEINBEDARF

SPIELPLATZ

GEWERBEGEBIET



Anteil % Alter Jahre	Amberg gesamt	Davon Deutsche	Davon mit Migrations- hintergrund	Davon Ausländer	Milchhof gesamt	Davon Deutsche	Davon mit Migrations- hintergrund	Davon Ausländer
gesamt	100,0	82,2	10,9	6,9	100,0	60,3	28,2	11,5
0-5	4,4	84,8	7,8	7,4	6,6	78,1	2,0	7,5
6-12	5,5	85,5	9,1	5,4	7,8	74,1	4,5	6,4
13-18	5,6	80,4	12,8	6,8	4,4	53,7	5,7	3,9
19-25	9,2	76,7	15,4	7,9	8,5	49,0	11,8	8,9
26-40	18,5	71,1	16,3	12,6	22,3	41,3	30,8	38,1
41-65	36,3	83,2	10,4	6,4	30,8	55,7	36,6	29,2
65-110	20,5	91,8	5,5	2,7	19,6	84,1	8,6	6,1



1955 (ca.) begannen erste Planungen für eine Wohnbebauung im sozialen Wohnungsbau. Die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde von der regen Bautätigkeit im Folgenden immer wieder überholt, bis heute existiert für das Gebiet kein Bebauungsplan.

1957 (ab) erfolgte die Fertigstellung der Wohnhäuser Kaulbachstraße, anschließend wurde kontinuierlich von Norden nach Süden weitergebaut und erschlossen. Beendet wurden die Wohnbaumaßnahmen mit dem Bau des Wohnblocks Raiffeisenstraße 3-5 Mitte der 90-er Jahre.

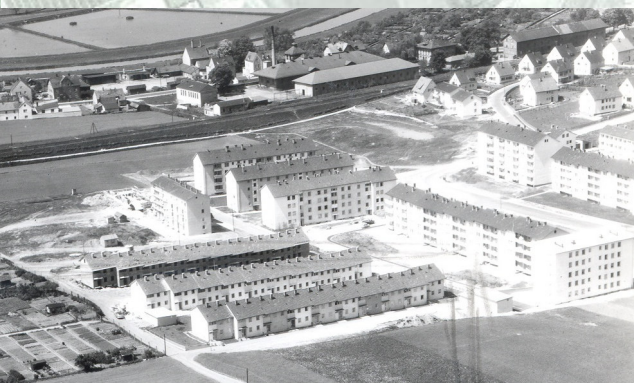
1961 entstand der Milchhof an seiner jetzigen Stelle und wurde von da ab permanent erweitert

1966 wurde die Barbaraschule fertiggestellt

1977 waren die gewerblichen Nutzungen wie Jura-Werkstätten und Bundeswehrfachschule im Süden des Areals fertiggestellt, entlang der Bahnlinie entstanden Omnibusgaragen und eine Reinigung, im Bereich Regensburger Straße Tankstelle, Möbelhaus sowie weitere gewerbliche Nutzungen.

1995 (ca., ab) erscheint das Quartier in seinem heutigen Bild, 1997 abgerundet durch den Neubau des Kindergartens an der Crayerstraße

2003 Begann der Abbruch der Bundeswehrfachschule und der Einzug des Montessori- Kindergartens und vorübergehend auch der Montessori-Schule auf dem ehem. Bundeswehrfachschulgelände



ENTSTEHUNG DER SIEDLUNG UND DES STADTTEILS

LUFTSCHRÄGBILDER 1958

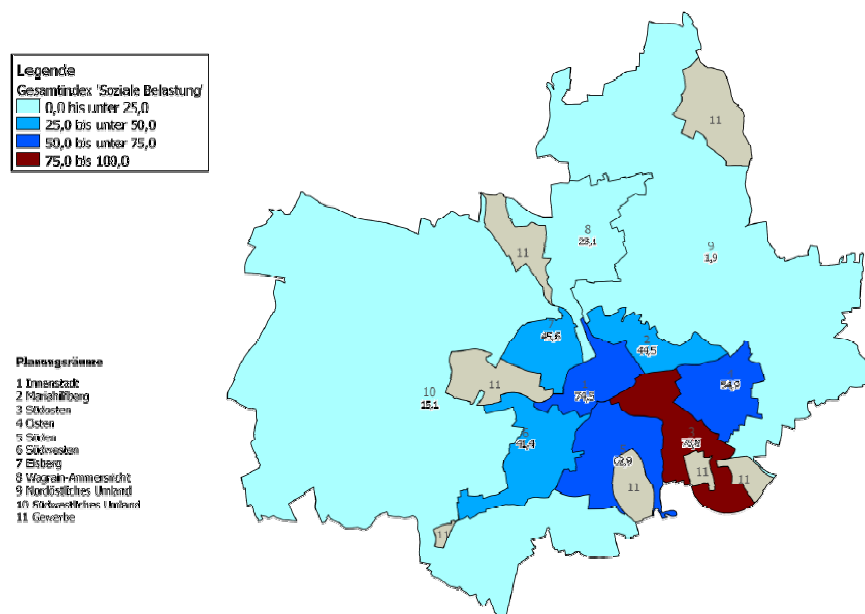
LUFTBILD 1967



Im Jahr 2010 wurde für die Stadt Amberg eine Sozialraumanalyse in Auftrag gegeben. Die Aufgliederung des Stadtgebiets für diese Untersuchung erfolgte in 10 Planungsräumen. Das Milchhofviertel bildet dabei zusammen mit dem Bergsteig den Planungsraum 3. Da die beiden Stadtquartiere sich in der Sozialstruktur ähneln, können die Ergebnisse –mit Abstrichen– auch als repräsentativ für die vorliegende Untersuchung angesehen werden.



Gesamtindex ‚Soziale Belastung‘: Indexwerte der Amberger Planungsräume



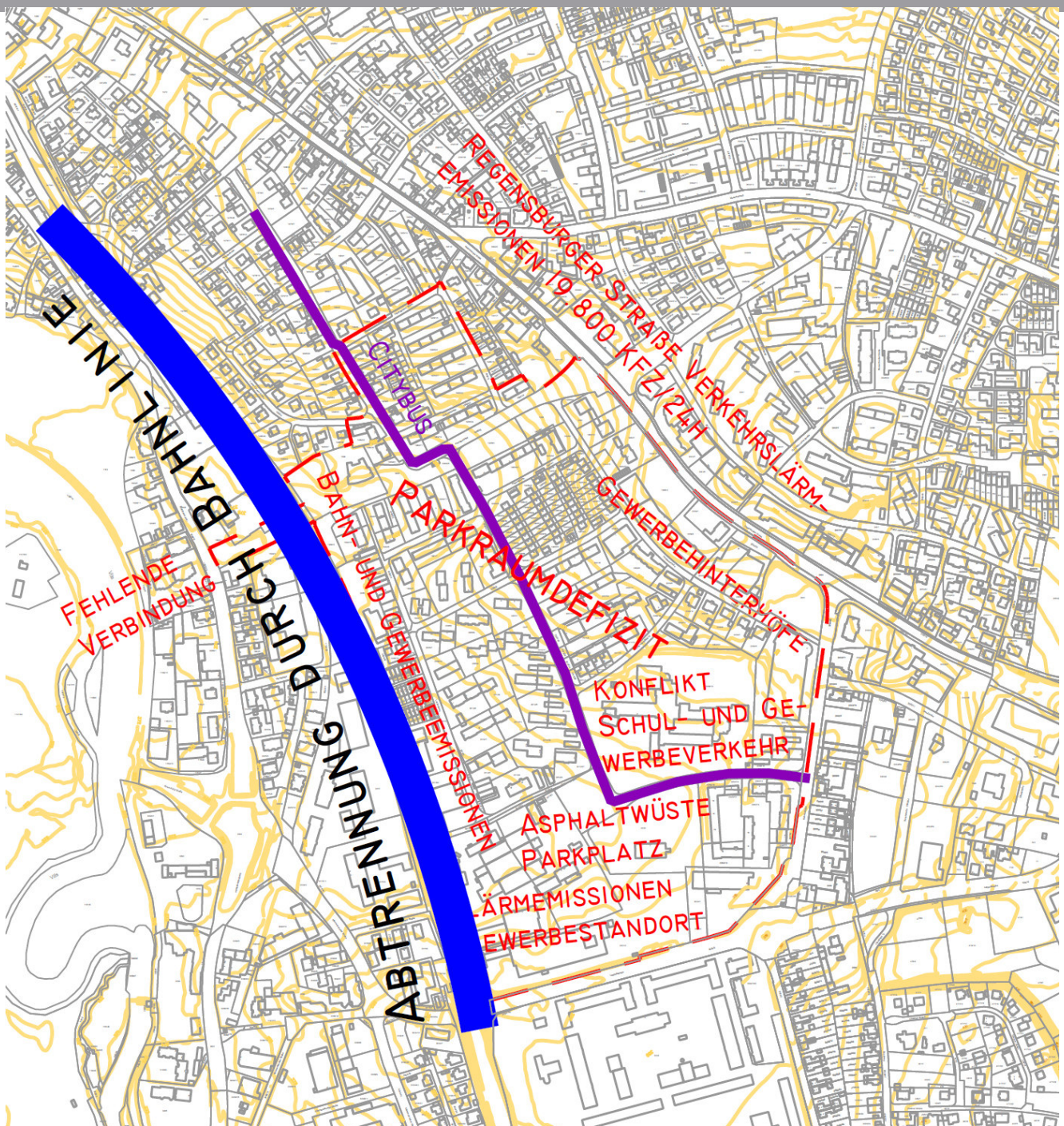
Die Sozialraumanalyse kommt für den Planungsraum 3 zu folgenden Ergebnissen:

Große Unterschiede gibt es je nach Planungsraum im Hinblick auf die Bildungschancen. Benachteiligt ist u.a. der Südosten des Stadtgebiets. Aus den Untersuchungen der Planungsräume geht z.B. hervor, dass im Planungsraum 3 (Milchhofviertel und Bergsteig) für Kinder die geringste Übertrittswahrscheinlichkeit aufs Gymnasium und zusammen mit der Altstadt und dem Eisberg auch die geringste Übertrittswahrscheinlichkeit auf die Realschule besteht.

Hier finden sich anteilig –neben der Innenstadt– auch die meisten von Sozialleistungen abhängigen Menschen. Besonders hervorstechend ist der Anteil an Jugendgerichtshilfefällen (14– unter 21 Jahre) von fast 23% (Stadtdurchschnitt 12,7%).

Auch Menschen mit Migrationshintergrund konzentrieren sich im Südosten des Stadtgebiets.

Indikator	Planungsraum										Stadt Amberg
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Anteil Wohngeldempfänger	2,6%	1,2%	2,5%	2,5%	1,5%	2,0%	2,3%	1,0%	0,5%	0,6%	1,9%
Grundsicherung bei Erwerbsminderung (je 1000 EW 18-65)	4,4	1,4	9,6	7,0	10,1	8,1	6,7	5,5	1,5	3,2	6,7
Grundsicherung im Alter (je 1000 EW im Rentenalter)	29,3	12,1	61,2	64,1	33,8	31,4	20,0	7,4	0,0	10,8	34,2
Hilfe zum Lebensunterhalt (je 1000 Einwohner)	0,5	0,8	1,9	2,4	2,2	2,8	1,8	0,5	0,0	0,8	1,7
Zwangsräumungen je 1000 EW	0,8	0,8	2,4	2,3	1,2	1,4	0,2	1,0	0,0	0,0	1,3
Unterbringungen je 1000 EW	2,1	0,4	2,1	1,5	1,0	0,9	0,2	0,3	0,0	0,0	1,1





- **Immissionen**

Die Emissionen aus den Gewerbestandorten, der Bahnlinie und den umliegenden Straßen beeinträchtigen die Wohnbebauung in den Kontaktbereichen teilweise sehr stark. Besonders belastet sind die Wohnblöcke im Emissionsbereich des Milchhofs, die Bebauung am Lenbachweg aufgrund der Bahnlinie und die Hochhäuser in der Feldbauerstraße, die zur stark befahrenen Regensburger Straße hin orientiert sind



- **Unzureichendes Park- und Stellplatzangebot, Erschließungsmängel**

Der Straßenraum ist in den 60-er Jahren entstanden und enthält dementsprechend wenig öffentliche Parkplätze. Im Bereich Raffaisenstraße ist der Konflikt zwischen gewerblichem Verkehr insbesondere der Lieferungen an den Milchhof und dem Schulverkehr der Grundschule und der schulvorbereitenden Einrichtung ungelöst



- **Gestaltungsmängel Schulen**

Im Bereich der Schulen sind sowohl der Eingangsbereich der Barbaraschule als auch die organisation der Zugänge und der Außenanlagen unzureichend gestaltet, die gesamte Anlage erscheint nicht kindgerecht.





- **Gastronomie/ Vereinsleben**

Es existieren kein Zentrum und kein Treffpunkt für nachbarschaftliche Beziehungen und Initiativen. Gastronomie ist im Quartier nur in Fast- Food- Form an der Peripherie der Regensburger Straße vorhanden. Für Jugendliche existiert nur ein Unterstand in der städtischen Grünfläche an der Nordgaustraße. Im Ortsteil gibt es keine Vereinstätigkeit. Im Bereich der Schule wird zumindest die Turnhalle von der Volkshochschule genutzt.

- **Bahnlinie**

Trennung vom westlichen Stadtgebiet und den darin liegenden Naherholungsgebieten um die Vils durch die Bahnlinie. Im Stadtviertel gibt es keine Querungsmöglichkeit.

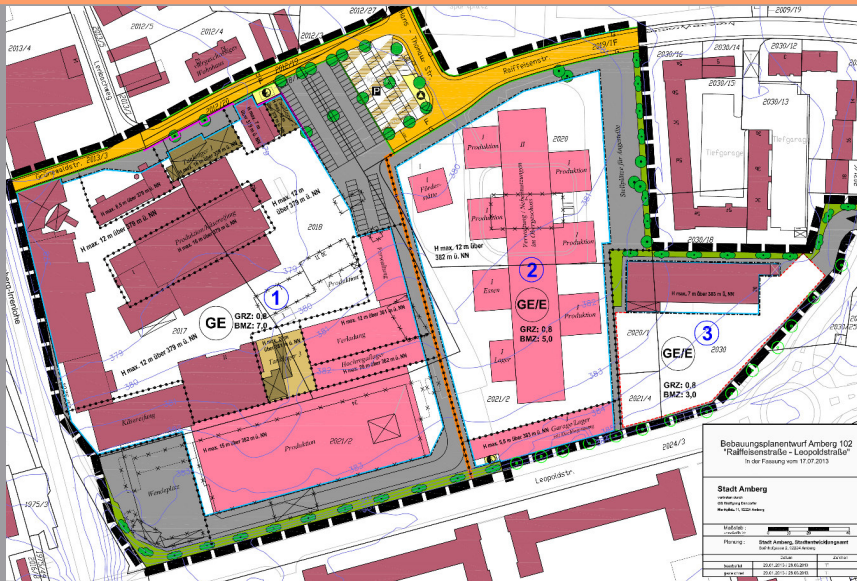
- **Öffentlicher Raum**

Wenig Attraktivität des öffentlichen Raums. Allgemeine Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich, die Ausstattung der Straßen und Plätze ist mangelhaft. Der Knotenpunkt der Nordgaustraße mit der Regensburger Straße ist eklatant überdimensioniert.

- **Private Außenbereiche**

Mangelhafte Wohnumfeldgestaltung im Bereich Feldbauerstraße. Das gesamte Areal zwischen Feldbauerstraße und Regensburger Straße (sowohl im Bereich der Hochhäuser als auch der rückwärtigen Gewerbeeinheiten) ist von hohen Versiegelungsraten und mangelnder Gestaltung gekennzeichnet.

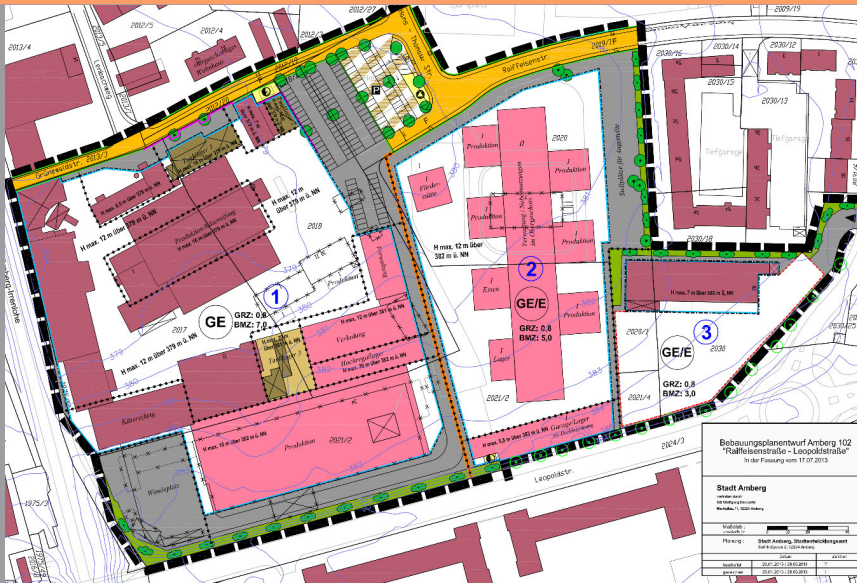




VERBESSERUNGS- MÖGLICHKEITEN

SIEHE BEILIEGENDEN ÜBERSICHTSPLAN

- Verbesserung des öffentlichen Straßenraums im Bereich Raiffeisenstraße, Bau des Parkplatzes gemäß Bebauungsplan
- Verbesserung und **Gestaltung der Zugangssituation** und der Sportanlagen der **Barbaraschule und Willmannschule**
- Reduzierung der Immissionen soweit möglich, **Immissionsschutzmaßnahmen** gegenüber Verkehr und benachbartem, störendem Gewerbe
- Einbindung eines **Ortsteilzentrums**, Förderung der Anlage eines Bürgertreffs mit der Möglichkeit kultureller Betätigung und Vereinstätigkeit auch im Hinblick auf eine **Imageverbesserung** Förderung von Gastronomie und Vereinstätigkeiten
- **Aufwertung des Bereichs Feldbauerstraße / Schwindstraße**, Verbesserung der Gestaltung und Begrünung des öffentlichen und privaten Raums. Gestaltung der Rückfassaden der Regensburger Straße.
- Strukturierung, Eingrünung es Gewerbes sowie Entsiegelung und Garagengestaltung im Bereich Lenbachweg
- **Verbesserung des Parkplatzangebots** im öffentlichen Bereich
- Förderung der dezentralen Nahversorgung z.B. Schwindstraße/Feldbauerstraße
- Förderung der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur durch z.B. VHS- Kurse oder **Fortbildungen** in der Barbaraschule
- Erweiterung und Förderung der Schrebergärten und der **Mietergärten** bei Interesse
- Behindertengerechte Ausstattung des öffentlichen Straßenraums und der Wohnungen im Hinblick auf dem kommenden demographischen Wandel
- Entsiegelungen und Förderung der Ansätze der dezentralen Energieversorgung
- Flexibilität in der Nutzungsstruktur. Versuch einer weiteren Nutzungsmischung, bei Sanierungsmaßnahmen eventuell Öffnung für Kleingewerbe und für Dienstleister in den Erdgeschossen
- Verbesserung der Spielgeräte der Wohnblöcke im privaten Bereich
- **Bau einer Unterführung der Bahnlinie** als Fußweg zur besseren Anbindung des Quartiers an die Naherholungsflächen der Vils
- **Bildung von Stadtteileingängen**



ZUSAMMENFASSUNG

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT!

Résumé

Im Bereich Milchhofviertel stehen soziale Probleme auf einer Höhe mit städtebaulichen Mängeln. Chance und positive Aspekte bilden die grundsätzlich gute Infrastruktur, so sind z.B. fußläufig 3 Discounter zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Der Citybus verbindet das Quartier mit dem Bahnhof. Ein Kindergarten und 2 Spielplätze decken im Wesentlichen den sozialen Bedarf für 0-6 jährige. Die Grundschule liegt ebenfalls im Quartier.

Im Zuge des Neubaus der Feuerwehrwege wurde von einer der Wohnungsbaugesellschaften ein Grünkonzept erstellt und nach und nach umgesetzt. Auch ansonsten sind die Grünflächen in akzeptablem bis gutem Zustand. Mietergärten werden ansatzweise bereits angeboten. Hier bestünde eine gute Basis zur Weiterarbeit. Der Bodenrichtwert liegt mit ca. 130 € im Mittel im akzeptablen Bereich.

Das Quartier hat nach den Ergebnissen der Sozialraumanalyse den höchsten Bedarf an Sozialleistungen in der Stadt Amberg. Gleichzeitig sind die Bildungschancen niedrig. Der Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund und an Ausländern ist der höchste im Stadtgebiet.

Städtebaulich muß also hier angesetzt werden. Dafür sind Maßnahmen zur Integration und zur Stärkung des Images des Stadtteils wichtig. Ortsteilzugänge und Identifikationsorte schaffen, Fortbildung und Anleitung zur Eigeninitiative stärken, Treffpunkte schaffen sind geeignete Instrumente.

Wichtig ist die zügige Umsetzung des Bebauungsplans und die Anlage weiterer Parkplätze. Auch die Umgestaltung im Straßenraum Feldbauerstraße und am Verkehrsknotenpunkt Regensburger Straße/ Nordgaustraße kann zu wesentlichen Verbesserungen beitragen.

Die Immissionsschutzmaßnahmen sind fortlaufend verbessert worden, eine Belastung besteht dennoch durch die umliegenden Gewerbebetriebe. Eine Neustrukturierung im Bereich Bahnlinie/ Lenbachweg ist dringend erforderlich.

STADT AMBERG
REFERAT FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
Markus Kühne

Steinhofgasse 2
92224 Amberg

Bearbeitung: Stadtentwicklungsamt
Bärbel Neumüller

Impressum:

Seite 1-4	Foto und Pläne, Stadtentwicklungsamt
Seite 5	Luftbilder 1958, Bertram– Luftbild
Seite 4	Flächennutzungsplanausschnitt : Stadt Amberg, Stadtentwicklungsamt
Seite 6	Auszüge aus der Sozialraumanalyse des Basis Instituts 2010
Seite 5-8	Luftschrägbild, zur Verfügung gestellt von Herrn Schustek
Seite 5- 11	Pläne und Fotos: Stadtentwicklungsamt

