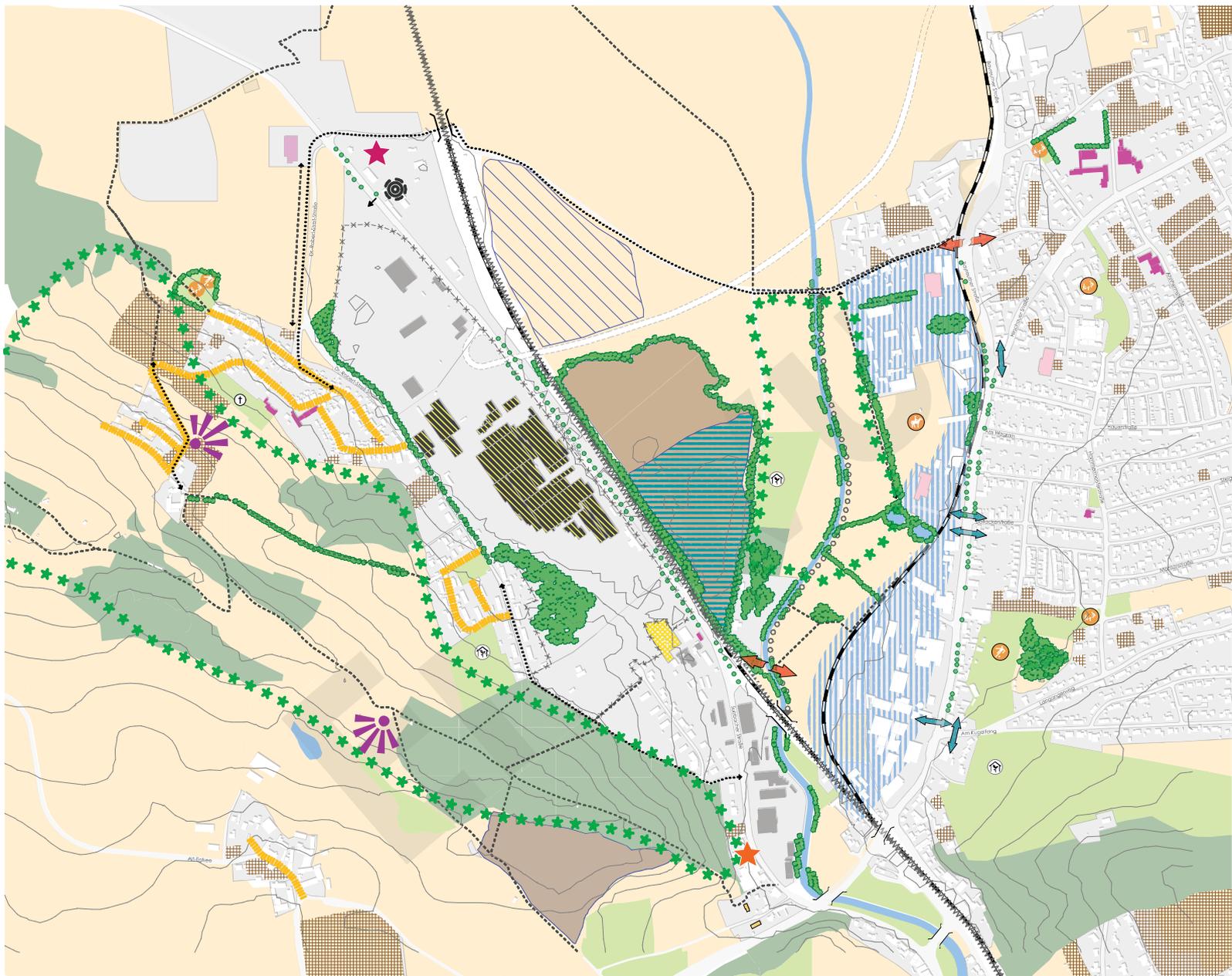


5.3.4 Analyse Luitpoldhöhe

Der Fokus dieses Vertiefungsbereiches liegt auf dem Stadtteil Luitpoldhöhe. Parallel dazu wurde auch ein Teil von Ammersricht betrachtet. Die Luitpoldhöhe ist der letzte aktive Standort für Schwerindustrie in Amberg. Wohnen und Gewerbe finden eng beieinander statt. Die Luitpoldhöhe ist als Arbeitersiedlung der Luitpoldhütte entstanden und liegt etwas abgeschnitten von den Kernsiedlungsbereichen.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> öffentl./soziale Einrichtung Einzelhandel Schwerindustrie geplantes Gebäude nach B-Plan Grünfläche Wald straßenraumprägende Gehölze landwirtschaftliche Nutzung Sport- und Freizeitangebot Kleingartenanlage | <ul style="list-style-type: none"> Naherholungsbereiche Umspannwerk Deponie Ausgleichsfläche pot. Gewerbebeerweiterungsfläche städtebaulich ungeordnet Brachflächen/Baulücken Einfriedung Eisenhütte W Barrierewirkung/ Emissionsbelastung | <ul style="list-style-type: none"> Straßenraum mit Aufwertungspotenzial geplanter Straßenverlauf Fuß- und Radwege wichtige Quartiersverbindungen potenzielle Fußwegeverbindungen fehlender Übergang signalisierter Übergang (Fußgänger/Radfahrer) störendes Gewerbe | <ul style="list-style-type: none"> Gebäude mit Fernwirkung Aussichtspunkt Friedhof Theresienstellen Höhenlinien Brücke |
|--|--|--|--|

Abb. 133: Analyse des Vertiefungsbereichs Luitpoldhöhe (Dragomir)

Grün- und Freiräume

- Prägend sind die Waldflächen am Erzberg und die Kleingartenanlagen an der Heldmannstraße, nördlich und südlich der B299 sowie westlich der Vils. Die weiteren den Stadtteil umgebenden Flächen sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Bereich der Kleingartenanlage an der Dr.-Robert-Strell-Straße/ Hans-Böckler-Straße weist hohes Aufwertungspotenzial auf.
- Entlang der Grundstücksgrenze an der Luitpoldhütte stehen dichte Vegetationsbestände. Sie bieten teilweise einen Sichtschutz zur Schwerindustrie.
- Ein fußläufig erreichbares Freizeitangebot bieten ein Spielplatz und ein Bolzplatz am Ende der Hörburgerstraße. In Ammersricht ist ein größeres Spielflächenangebot vorzufinden.
- Östlich der Bahnleiße befindet sich der Flußraum der Vils. Die Uferbegleitvegetation strukturiert die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Dieser Bereich sowie die Wald- und Landwirtschaftsflächen im Westen der Luitpoldhütte dienen als wertvolle Naherholungsbereiche für die Anwohner.
- Östlich der Bahnleiße, südlich der Deponie, befindet sich eine Fläche, welche zur Herstellung einer Ausgleichsfläche geeignet ist.
- Der hügelige Naherholungsraum des Erzberges im Westen bietet mehrere Aussichtspunkte.



Abb. 134: Impressionen
(Aufnahmen von Dragomir)

Nahversorgung und Gewerbe

- Die Luitpoldhöhe wird geprägt durch die Gießerei Luitpoldhütte, eine Schwerindustrie. Dies bedingt eine enorme Geruchs- und Emissionsbelastung für die Anwohner.
- Der Theresienstollen erinnert an den einstigen Erzabbau und sollte als Industriedenkmal erhalten bleiben.
- Daneben gibt es eine Deponie. Die Deponie an der Sulzbacher Straße beeinträchtigt zunehmend das Landschaftsbild.
- Der östlich anschließende Recyclinghof wird als störendes Gewerbe empfunden. Die angrenzende Müllumladestation weist zudem eine negative Fernwirkung auf.
- Die öffentlichen und sozialen Einrichtungen beschränken sich auf eine schulvorbereitende Einrichtung und die Kirche St. Barbara im Stadtteil Luitpoldhöhe. Die nächste Schule und Kindertagesstätte befinden sich in Ammersricht.
- Ein Einzelhandel befindet sich unweit der Luitpoldhöhe in Witzlhof und ist auch fußläufig und mit dem Fahrrad von der Luitpoldhöhe aus erreichbar. Die nächsten großen Nahversorger befinden sich an der Bayreuther Straße in Ammersricht.
- Die östlich der Bahnstrecke gelegene Potenzialfläche für Gewerbe steht in Abhängigkeit mit der Realisierung der nördlichen Umgehungsstraße. Die Hochwassersituation muss berücksichtigt werden.
- Entlang der Bayreuther Straße stellt sich eine städtebaulich ungeordnete Situation dar. Hier reihen sich zahlreiche verschiedene Nutzungen aneinander, die Geschäfte sind teilweise nicht über die Bayreuther Straße

erschlossen, es gibt keine gemeinsamen Einfahrten und Parkflächen. Eine ungeordnete Anordnung der Gebäude verstärkt das negative Erscheinungsbild.

Städtebau/Stadtgestaltung

- Die Luitpoldhütte besitzt aufgrund ihrer Lage am Fuß des Geländes, Größe und Ausdehnung eine abschirmende Wirkung. Daraus entsteht eine klare Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe.
- Zahlreiche Baulücken im Stadtteil Luitpoldhöhe lassen das bereits in Randlage liegende Quartier untergenutzt erscheinen. Aber auch in Ammersricht werden nicht alle Potenziale genutzt und es sind einige Baulücken u.a. an der Hirschauer Straße, am Froschweg und Untere Angerstraße zu verzeichnen. Teilweise hat hier die Erschließung schon begonnen.
- Zusätzlich fehlt bei einer Vielzahl der Wohnhäuser in der Luitpoldhöhe der Zugang zu einem öffentlichen Kanal. In der Vergangenheit haben sich teilweise private Eigentümer selbst Zugänge zum Kanal gebaut. Die Sanierung der maroden Erschließungsanlagen ist dringend erforderlich.

Vernetzung und Mobilität

- Eine geplante Straße soll eine neue Verbindung von Ammersricht zur Sulzbacher Straße herstellen. Sie könnte auch eine Gewerbeerweiterung erschließen.
- Momentan besteht über die Neumühler Straße eine Verbindung zwischen Ammersricht und der Luitpoldhöhe. Diese gilt auch als Fuß- und Radwegeverbindung und als wichtige Quartiersverbindung.
- Eine weitere wichtige Verbindung ist der Rad- und Fußweg entlang der Dr. Robert-Strell- Straße zum Netto in Witzlhof.
- Die Anbindung an das südlich gelegene Stadtgebiet erfolgt über die Dr.-Robert-Strell-Straße zur Sulzbacher Straße. Die Robert-Strell-Straße wird momentan ihrer Funktion als Hauptanbindungsstraße an das Stadtgebiet nicht gerecht. Die Straße weist nicht die nötige Breite auf, sodass ein Begegnungsverkehr Bus und Kfz nicht möglich ist. Zusätzlich herrschen u.a. Defizite im Winterdienst.
- Weitere Fuß- und Radwege z.B. westlich der Vils, im Bereich des Erzberges sowie östlich der Deponie sind vorhanden und erschließen die angrenzenden Landschaften.
- Östlich der Vils besteht Potenzial für eine weitere Wegeverbindung. Diese könnte die Zugänglichkeit des Naherholungsgebietes für Fußgänger und Radfahrer erhöhen.
- Ein Großteil des Straßenraums in der Luitpoldhöhe weist Straßenschäden auf. Es sind ungeordnete Parkverhältnisse sowie eine mangelhafte Straßenraumgestaltung vorzufinden. Teilweise wurde von Seiten der Bewohner*innen eine mangelhafte Beleuchtung bekundet.
- Die Bahnlinie wirkt als Barriere zwischen dem Stadtteil Luitpoldhöhe und dem angrenzenden Naturraum der Vils sowie nach Ammersricht. Zudem weist sie eine hohe Emissionsbelastung auf.
- Über die Vils und die östlichen Bahngleise fehlt eine Verbindung für Fuß-

gänger und Radfahrer.

- Entlang den Hauptverkehrsstraßen sind signalisierte Übergänge für Fußgänger und Radfahrer vorhanden.
- Die Parkplatzsituation weist Mängel auf, freie Flächen wurden privatisiert.
- Es zeigen sich kaum Aufenthaltsräume die als Treffpunkte für die Bevölkerung dienen können.

Entwurf

Grün- und Freiräume: Die bestehenden Grünflächen sollen erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Dies gilt v.a. für die Kleingartenanlage an der Robert-Strell-Straße/ Hans-Böckler-Straße. Eine räumliche Ordnung des Straßenbildes kann an der Sulzbacher Straße und an der Bayreuther Straße durch weitere Baumpflanzungen erreicht werden, sodass eine durchgehende Bepflanzung entsteht. Das fußläufig erreichbare Naherholungs- und Freizeitangebot soll durch den Erhalt und den bedarfsgerechten Ausbau von Spiel- und Sportflächen weiterentwickelt werden.

Auf einzelnen Dachflächen ist eine Förderung von Dachbegrünung möglich. Die Fläche südlich der Deponie an der Sulzbacher Straße kann zu einer Ausgleichsfläche mit einer landschaftsverträglichen Nutzung ausgebaut werden. Dies wirkt sich optisch positiv auf das Landschaftsbild aus. Eine Sanierung der Deponie soll nach Beendigung der Nutzung integriert werden. Vom Erzberg aus ergeben sich attraktive Blickbeziehungen in die angrenzende Landschaft. Um dieses Potenzial zu nutzen, ist ein Landschaftskino auf dem Erzberg geplant. Dieses bietet die Möglichkeit zur kontemplativen Betrachtung der Landschaft und soll als Ausflugsziel in der Region dienen.

Nahversorgung und Gewerbe: Die ortsbildprägende Kirche sowie der Theresienstollen in der Luitpoldhöhe sollen erhalten bleiben. Sie wirken identitätsstiftend für den kleinen Stadtteil. Dabei sollte die Zugänglichkeit des Theresienstollens verbessert und sein Bestehen mehr beworben werden.

Den Netto in Witzhof gilt es als maßgeblichen Nahversorger zu erhalten. Er bietet die einzige Möglichkeit zur fußläufigen Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs für den Stadtteil Luitpoldhöhe.

Das Quartier bietet momentan kaum Orte für Treffpunkte. Ein ausgeweiteter Straßenraum im Bereich der Kirche könnte zu einem kleinen Quartiersplatz gestaltet werden und z.B. mit Möblierung, Flächengestaltung und Begrünung aufgewertet werden.

Städtebau/Stadtgestaltung: Die städtebaulich ungeordnete Situation an der Bayreuther Straße sollte durch ein Konzept zur Neuordnung und zur Schaffung eines attraktiven Stadteingangs beseitigt werden.

Das vorhandene Potenzial für die Schaffung von Wohnraum und Gewerbeflächen ist noch nicht vollständig ausgeschöpft so z.B. in der Selgradstraße oder in Ammersricht. Die zahlreichen Baulücken gilt es zu aktivieren und zu attraktiven Wohnraum zu entwickeln, leerstehende Bestandgebäude sollen saniert werden. Eine Entwicklung der westlich der Bahn gelegenen Potenzialfläche für Gewerbeentwicklung nördlich der Deponie in der Luitpoldhöhe mithilfe eines Konzeptes zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben stärkt die Wirtschaftskraft des Stadtviertels. Hier ist die Erschließungssituation und der Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Vernetzung und Mobilität: Ein wichtiger Teil des Konzeptes sind Maßnahmen im Straßenraum. Ein Schwerpunkt liegt neben der Instandsetzung auf der Neuordnung, z.B. Prüfung der Einführung von Mischverkehrsflächen in Wohnstraßen (Verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Z 325.1 StVO), welche den Bewohnern mehr Bewegungsfläche bietet, oder der Ausbau der Barrierefreiheit. Dies stärkt ein attraktives Wohnumfeld. Berücksichtigt werden sollte auch eine Sanierung des Kanalnetzes. Das untere Stück der Dr.-Robert-Strell-Straße kann in seiner Funktion als Haupterschließungsstraße gestärkt werden, indem durch einen Straßenausbau Begegnungsverkehr ermöglicht wird.

Aufgrund der Straßenquerschnitte als Wohnstraßen sind in der Luitpoldhöhe kaum signalisierte Querungen vorhanden. Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße, auf der auch Fußgänger und Radfahrer queren, ist die Sulzbacher Straße. Hier sind einige signalisierte Übergänge vorhanden, welche es zu erhalten gilt. Auf Höhe der Straße Am Rohrweiher sowie an der Neumühler Straße sollten weitere Querungshilfen errichtet werden, um hier eine sichere Querung der Bayreuther Straße gewährleisten zu können.

Zur Stärkung des Naherholungsbereichs an der Vils ist der Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes empfehlenswert. Hier sollten v.a. die Nord-Süd-Verbindungen gestärkt werden, z.B. entlang des Reitclubs Amberg und entlang der Deponie. Dazu ist im südlichen Teil eine Brücke zur Querung der Vils erforderlich.

Weiterhin gilt es, wichtige Rad- und Fußwegeverbindungen entlang der maßgeblichen Verbindungsstraßen zu schaffen, wie an der Sulzbacher Straße und Dr.-Robert-Strell-Straße. Berücksichtigt werden sollten die Behebung von Engstellen und die Errichtung von Beleuchtung.

Die Erreichbarkeit des Nettos in Witzlhof als einziger Nahversorger in unmittelbarer Nähe sollte durch die Errichtung einer Bushaltestelle gestärkt werden. Die dortige Kreuzung muss eine hohe Verkehrsmenge abwickeln, zur Abhilfe wird die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen.

Überlegungen zur Straßenneuplanung zwischen Luitpoldhöhe und Ammersricht werden mit in das Konzept aufgenommen.

ger Planungs- und Realisierungsprozess sein wird. Aufgrund dessen werden im Folgenden Projekte genannt, die intensiv und unmittelbar im Anschluss an das ISEK angegangen und durch den Stadtrat weiterverfolgt werden sollen. Diese wurden in Abstimmung mit dem Steuerkreis und dem Stadtrat im Rahmen der Klausurtagung ermittelt:

- Gestaltung des öffentlichen Raums in der Altstadt (M.A.2.1)
- Förderung der Ansiedlung von weiteren Indoor-Freizeitaktivitäten (M.N.4.2)
- Kontinuierliche Fortschreibung Brachflächenkataster (M.Q.3.1)
- Etablierung Smart-City Elemente (M.Ü.3.1)
- Erhalt und Weiterentwicklung Fassadenprogramm der Stadt Amberg (M.A.1.1)
- Ausbau Radwegenetz nach Radwegekonzeption (M.V.2.1)
- Einrichtung eines online-basierten Bürgerservices (M.Ü.3.2)
- Ausbau / Sanierung der Radwegeverbindungen (zur Verknüpfung der Altstadt) (M.A.5.1)
- Erhalt und Instandhaltung der öffentlichen Grünflächen (M.Q.1.6)
- Gestaltung der Uferbereiche der Vils in der Altstadt (M.A.6.1, M.N.2.2)
- Konzept zur Optimierung der ÖPNV Versorgung (M.V.1.1)

Diese 11 Maßnahmen sind als Empfehlung zu verstehen. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen aus dem ISEK umgesetzt werden sollen, obliegt dem Stadtrat als politisch gewähltes Entscheidungsgremium. Jede einzelne Maßnahme ist per Beschluss zu entscheiden.

Neben der Durchführung erster wichtiger Maßnahmen in Form von z.B. vorbereitenden Konzeptentwicklungen und Feinuntersuchungen sollten auch erste Impulsprojekte möglichst zeitnah in Angriff genommen werden. Durch die Umsetzung solcher Maßnahmen wird den Bürger*innen gezeigt, dass der Prozess des ISEKs weiter voranschreitet. Diese Gelegenheit kann auch dafür genutzt werden, öffentlichkeitswirksam einen Auftakt zur Umsetzung der weiteren folgenden Maßnahmen zu setzen.

9.2 Ausblick Städtebauförderung

Städtebauförderung: Im Rahmen des ISEKs konnten zahlreiche städtebauliche Missstände im Stadtgebiet Ambergs identifiziert werden. Zur Beseitigung wurden gestalterische und funktionale Maßnahmen erarbeitet, die durch Behebung dieser Missstände oder durch Abwenden des drohenden Funktionsverlusts zur Verbesserung des Stadtbildes und der Versorgungsfunktion beitragen sollen. Aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen und den damit verbundenen hohen Kosten ist die alleinige Finanzierung durch die Kommune nicht möglich.

Die Städtebauförderung unterstützt Kommunen bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Es handelt sich dabei um staatliche Finanzhilfen, die zur nachhaltigen Aufwertung der Kommunen beitragen. Schwerpunkte der Förderung sind dabei u.a. die Stärkung von Innenstädten und Quartierszentren, die Wiedernutzbarmachung von Brachen und Leerständen und die Bewältigung des strukturellen und demografischen Wandels.

Fördervoraussetzungen: Entsprechend der Verwaltungsvereinbarung 2019 (VV2019) zwischen Bund und Ländern ist zur Förderung von Maßnahmen über die

Städtebauförderung, die Festlegung eines räumlich definierten Fördergebietes erforderlich. Entsprechend der VV2019 kann diese räumliche Abgrenzung z.B. ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB sein. Weitere Fördervoraussetzung ist die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes (= ISEK) unter Beteiligung der Bürger*innen. Ein solches gesamtstädtisches Konzept wurde durch die beauftragten Planungsbüros Dragomir Stadtplanung GmbH, Schlothauer und Wauer sowie dem Institut für Stadt- und Regionalmanagement mit vorliegendem Bericht erarbeitet. Im Rahmen von u.a. sieben Bürgerbeteiligungen hatten die Bürger*innen unterschiedlicher Gruppierungen und Altersklassen die Möglichkeit, sich im Planungsprozess aktiv einzubringen. Der Stadtrat wurde durch Vertreter im Steuerkreis, die Vorstellung der Ziele in einer Bauausschusssitzung und die Einbindung über eine Klausurtagung ebenfalls intensiv am Planungsprozess beteiligt. Nach Vorstellung und Beschluss des ISEKs im Stadtrat soll die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Förderschwerpunkte im Stadtgebiet: Das ISEK hat die Untersuchungsgebiete Östlicher Ring Übergang Altstadt, Dreifaltigkeitsviertel – Östlicher Stadteingang, Stadteinfahrt West und die Luitpolhöhe vertieft betrachtet. In diesen Bereichen überlagern und konzentrieren sich unterschiedliche städtebauliche Schwächen und Missstände, die im Kapitel 5.2 ausführlich dargestellt sind. Zur Beseitigung dieser wurden konkrete Konzepte im Rahmen des ISEKs erarbeitet, die die Aufwertung und Verbesserung u.a. dieser Quartiere zum Ziel haben.

Zur Verbesserung der dargestellten Missstände in den vier Untersuchungsgebieten wird empfohlen, städtebauliche Sanierungen im Sinne des § 136 BauGB oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinn § 165 BauGB durchzuführen. Derartige Gesamtmaßnahmen sollen gewährleisten, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen beseitigt und zügig durchgeführt werden können. Die rege Beteiligung im Rahmen des ISEKs hat gezeigt, dass die Durchführung solcher Gesamtmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt. Weiterhin hat die Entwicklung der Stadt Amberg in der Vergangenheit bis heute gezeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung nicht behoben werden können. Nur eine umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglichen und zum Erfolg führen. So unterstützte die Städtebauförderung beispielsweise die Stadt bereits bei der Durchführung eines Wettbewerbes zur Neuordnung der Kräuterwiese.

Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz: In Rücksprache mit der Regierung der Oberpfalz gilt es nun, das weitere Vorgehen nach dem ISEK-Prozess zu konkretisieren. Zunächst muss abgestimmt werden, welche Entwicklungschancen und -möglichkeiten durch die Städtebauförderung unterstützt werden können. Grundlage hierfür ist u.a. die Abgrenzung konkreter Entwicklungs- bzw. Sanierungsbereiche. Die Betrachtungsräume der vier Untersuchungsgebiete geben hierfür einen ersten Anhalt.

Aufgrund der gebietsspezifischen städtebaulichen Missstände besitzen die vier Betrachtungsgebiete heterogene Handlungsschwerpunkte. Im Rahmen der Städtebauförderung stehen hierfür unterschiedliche Bund-Länder-Programme mit unterschiedlichen Schwerpunkten zur Verfügung. So beispielsweise besitzt das Bund-Länderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ seinen Schwerpunkt in der Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die bspw. von einem Funktionsverlust betroffen sind. Weiterhin betrachtet das Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf hinsichtlich sozialräumlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen einer aktuellen Umstrukturierung der verschiedenen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung werden sich für 2020 die Programme und ihre Schwerpunkte voraussichtlich ändern, sodass hierzu eine detaillierte Abstimmung mit der Regierung unerlässlich sein wird.