

## INHALT

	Seite	
1.	<u>Vorbemerkungen</u>	
1.1	Einführung	5
1.2	Aufgabe und Vorgehensweise der Untersuchung	7
2.	<u>Beschreibung des Gebiets</u>	
2.1	Lage und Gebietsumgriff	11
2.2	Historische Entwicklung	15
2.3	Stadtbildprägende Elemente	23
3.	<u>Infrastrukturelle Ausstattung</u>	
3.1	Öffentliche und private Versorgung	24
3.2	Erschließung	25
3.2.1	Verkehr	25
3.2.2	Ruhender Verkehr	26
3.3	Wohnumfeld und Naherholung	29
4.	<u>Planvorgaben und Eigentumsverhältnisse</u>	
4.1	Flächennutzungsplan	30
4.2	Eigentumsverhältnisse	32
5.	<u>Bestandsaufnahme und Darstellung der Problembereiche</u>	
5.1	Städtebauliche Struktur	34
5.2	Art der baulichen Nutzung	46
5.3	Maß der baulichen Nutzung	48
5.4	Dachlandschaft	53
5.5	Grün- und Freiflächen	55
5.6	Gebäude und Wohnungen	66
5.6.1	Gebäudezustand	66
5.6.2	Ausstattung und Mängel der Wohnungen	68
5.6.3	Wohnungsgrößen und Wohnflächen	70
5.7	Bevölkerungsstruktur	72
5.8	Gewerbe	74
5.9	Baugrund und Altlasten	77

6.	<u>Maßnahmenkonzept und Sanierungsziele</u>	
6.1	Zielvorstellungen	80
6.2	Verkehr	83
6.2.1	Erschließung	83
6.2.2	Ruhender Verkehr	87
6.2.3	Straßenraum	94
6.3	Wohngebiet	98
6.4	Gewerbe	102
6.5	Infrastruktur	104
6.5.1	öffentliche Versorgung	104
6.5.2	private Versorgung	104
6.5.3	Sport und Freizeit	105
6.6	Grün- und Freiflächenkonzept	107
6.7	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	109
6.8	Ausblick	110
6.9	Maßnahmenkatalog	111

## 1. **VORBEMERKUNGEN**

### 1.1 **Einführung**

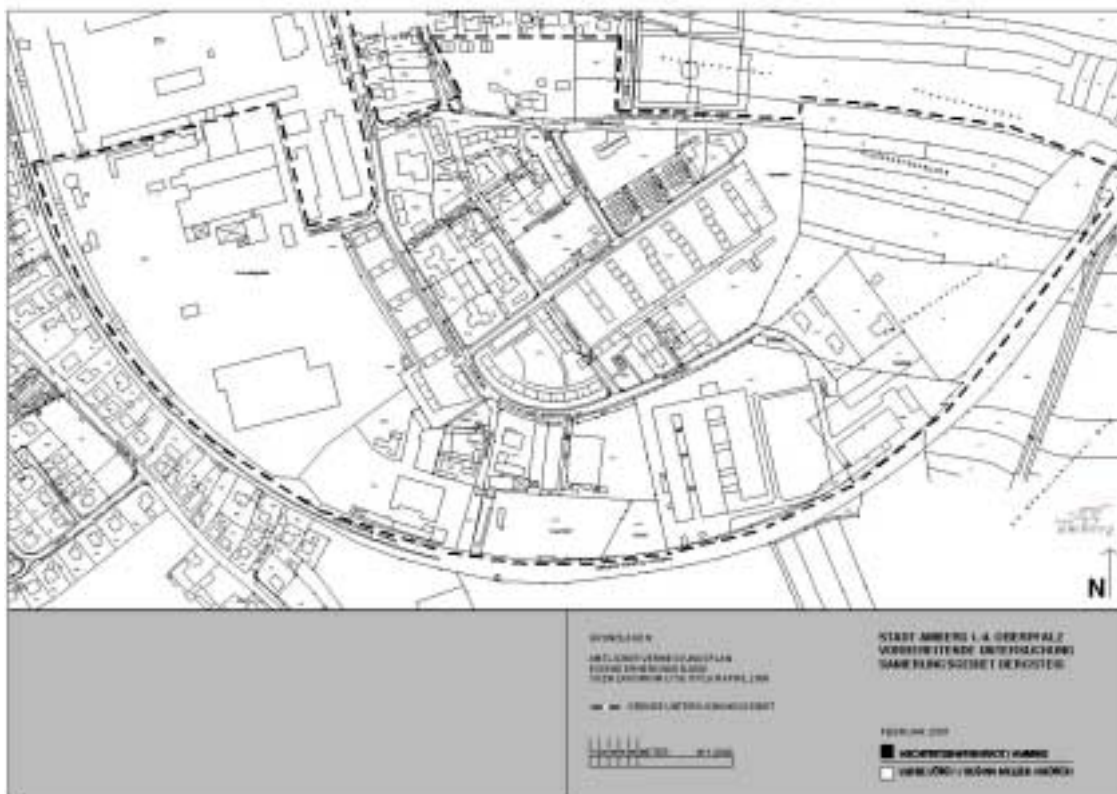
Seit 1999 gibt es das Bund - Länder - Programm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt". Durch städtebauliche, planerische sowie soziale und wirtschaftliche Maßnahmen, also einer integrierten, ganzheitlichen Handlungsweise, sollen bestimmte Stadtteile ihre über Jahrzehnte aufgebauten Defizite langsam abbauen. Einer drohenden bzw. bereits in Gang gesetzten sozialen Polarisierung soll Einhalt geboten werden.

Die "Soziale Stadt" hat gegenüber der bisherigen Städtebauförderung deutlich erweiterte Handlungsfelder. Neben den architektonischen Aufgaben stehen die Themenfelder Wirtschaft, Soziales, Kultur und auch Ökologie im Sinne der Agenda 21. Der wesentliche Unterschied gegenüber dem konventionellen Städtebauförderungsprogramm liegt darin, daß Tätigkeitsfelder wie Beschäftigungspolitik, Sozialpolitik und Ökologie gleichberechtigt neben den baulichen und städtebaulichen Aufgaben stehen.

Die Stadt Amberg hat sich 1999 entschlossen, das Stadtviertel "Am Bergsteig" innerhalb dieses Programms zu fördern und sich um Aufnahme bemüht. Im gleichen Jahr wurde der Stadtteil in dieses Förderprogramm aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet umfaßt das Wohngebiet zwischen Königsberger Straße im Norden und Gerresheimer- bzw. Rosenthalstraße von Westen bis Südosten sowie das Gewerbegebiet zwischen der Bahnlinie Amberg - Irrenlohe und Gerresheimer- bzw. Rosenthalstraße.

Die Fläche des Untersuchungsgebiets beträgt ca. 37 ha.



Lageplan Untersuchungsgebiet

## 1.2 Aufgabe und Vorgehensweise der Untersuchung

Ziel der Maßnahme ist eine Aufwertung des Gebiets in mehrfacher Hinsicht, um vor allem dem Fortschreiten der bereits im Gang befindlichen Segregation Einhalt zu gebieten.

Als Grundlage soll eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen des § 141 BauGB durchgeführt werden sowie eine Sozialraumanalyse.

Die Ergebnisse der Sozialraumanalyse des Institutes Isplan liegen seit April 2000 vor und fließen in die vorbereitende Untersuchung mit ein.

Auf Grundlage dieser vorbereitenden Untersuchung und der bereits erstellten Sozialraumanalyse wird anschließend das integrierte Handlungskonzept erstellt, das die Basis für die weitere Vorgehensweise bildet.

Mit der vorbereitenden Untersuchung wurde im März 2000 das Büro Architektur-Werk-Stadt, beauftragt, mit dem Ziel, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele zu erhalten.

Zunächst wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die sich an den offensichtlichen Problemen im künftigen Sanierungsgebiet orientierte. Hierfür wurden zum einen Unterlagen der Stadt Amberg und des Bundesvermögensamtes (als Besitzer eines Teils der Gebäude) gesichtet und ausgewertet, andererseits erfolgten umfangreiche eigene Erhebungen im Untersuchungsgebiet.

Die Untersuchungen, die im April und Mai 2000 durchgeführt wurden gliedern sich in zwei Bereiche: dem architektonisch - städtebaulichen und dem soziologischen.

Für die architektonische Bestandsaufnahme wurde der Gebäudezustand, das Wohnumfeld sowie die Verkehrssituation begutachtet.

Erkenntnisse über Zusammensetzung, Probleme und Wünsche der Bevölkerung wurden durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit Herrn Dr. Tekles, Institut ISPLAN, gewonnen. Außerdem wurden maßgebliche Persönlichkeiten des Stadtviertels, wie z. B. Pfarrer Wolz, Quartiersmanager Dudala und verschiedene Unternehmer befragt und um ihre Sichtweise gebeten. Weitere Erkenntnisse über die Verhältnisse in dem Viertel konnten durch die Teilnahme an den Sitzungen des Quartiersbeirat gewonnen werden.

Nach einer ersten Problemanalyse und der Diskussion von Zwischenergebnissen und alternativen Vorschlägen im Mai und Juni 2000 mit den Verantwortlichen der Stadt Amberg wurde im Zuge einer Ideenbörse den Stadtteilbewohnern die Möglichkeit gegeben, eigene Wünsche und Vorschläge zu den Planungen für verschiedene Problembereiche einzubringen.

Bei dieser Ideenbörse am 26. Juli 2000 wurde den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, sich in Arbeitsgruppen mit einer zukünftigen Entwicklung ihres Stadtviertels auseinander zu setzen. Dazu wurden im Vorfeld von den Planerinnen und dem Referat für Stadtentwicklung folgende Themen und Fragestellungen vorbereitet:

- Wohnen:
- welche Gebäude sollen abgebrochen werden
  - welche Wohnformen sind vorstellbar
  - welche Gebäude sollen modernisiert werden
  - wie sollen Gemeinschaftsflächen aussehen

Erholung, Freizeit und Sport:

- welche Einrichtungen sollen neu entstehen
- Umfeld Begegnungszentrum Inter Bergsteig
- Kleingartenanlage
- Kinderspielplatz
- Grünflächen allgemein
- Unterhalt der Anlagen

Kommunikationszentrum

- Bedarf an Räumlichkeiten
- welche Bevölkerungsgruppen sollen erreicht werden
- Standort
- Spielplatz

Überraschend war die überaus rege Teilnahme an dieser Ideenbörse, als wichtigstes Thema stellte sich der Themenschwerpunkt "Wohnen" dar. Die Ergebnisseprotokolle dieser Ideenbörse sind unter Punkt 6.1 diesem Bericht beigelegt.

Danach wurden Zielvorstellungen und alternative architektonisch - städtebauliche Konzepte für die zukünftige Entwicklung des Stadtviertels erarbeitet, die in einem Katalog von Einzelmaßnahmen zusammengefaßt wurden.

Darüber hinaus wurden für einzelne Bereiche exemplarische Beispiele für eine mögliche Neuordnung und Problemlösung erstellt.

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen werden vom Institut ISPLAN in Zusammenarbeit mit den zuständigen Referaten der Stadt bewertet und letztendlich im integrierten Handlungskonzept ihren Niederschlag finden, das für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebiets die Grundlage für die künftige Vorgehensweise bildet.

Die Bearbeitung fand in enger Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Referate für Stadtentwicklung und Jugend und Soziales der Stadt Amberg, dem Projektmanagement, dem Quartiersmanagement, der Regierung der Oberpfalz sowie Herrn Dr. Tekles vom Institut ISPLAN statt.



IDEENBÖRSE 26.07.2000

## **2. BESCHREIBUNG DES GEBIETS**

### **2.1 Lage und Gebietsumgriff**

Die kreisfreie Stadt Amberg (43.000 Einwohner) liegt in der Region 6 Oberpfalz - Nord und ist im Landesentwicklungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen.

Der Stadt- und Umlandbereich soll so entwickelt werden, daß die Attraktivität als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der Bevölkerung nachhaltig verbessert wird. Unter anderem soll insbesondere die Wohnsiedlungsentwicklung auf eine günstige Zuordnung zu den Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen ausgerichtet werden um den motorisierten Individualverkehr zu zügeln. Angestrebt werden soll außerdem eine rasche Integration der Aussiedler, die dazu beiträgt, die meist ungünstige Bevölkerungsbilanz positiv aufzubessern.

Die Stadt Amberg liegt an der übergeordneten Ost - West Entwicklungsachse von Schwandorf nach Nürnberg.

Der Stadtteil "Am Bergsteig" befindet sich im Südosten von Amberg etwa 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet ist durch seine Lage zwischen Bahn und Leopoldstraße vom übrigen Stadtgebiet isoliert. Durch die Leopoldkaserne im Nordwesten, zum Stadtgebiet hin, wird diese Abgeschlossenheit noch verstärkt. Erschlossen wird das Untersuchungsgebiet nur durch die Gerresheimer Straße und den Claudiweg.

Im Osten entstand entlang der B 85 in letzter Zeit das Gewerbegebiet Ost ("Franzosenäcker"), auch hierzu besteht keine Verbindung. Außerdem befindet sich im Osten auch die Kleingartenanlage, die als zusätzliche Barriere wirkt. Diese Kleingartenanlage entstand in der Nachkriegszeit auf angepachteten Äckern, um der Bevölkerung am Bergsteig eine Selbstversorgung zu ermöglichen.

Eine Fernwirkung, vor allem nach Nord- und Südosten hin, bieten die Kirche "Heilige Familie" sowie das Thomas Glaswerk der Fa. Nachtmann, das 1970 vom Bauhaus-Architekten Walter Gropius für die Fa. Rosenthal errichtet wurde.



Kirche Hl. Familie 1956



Thomas Glaswerk

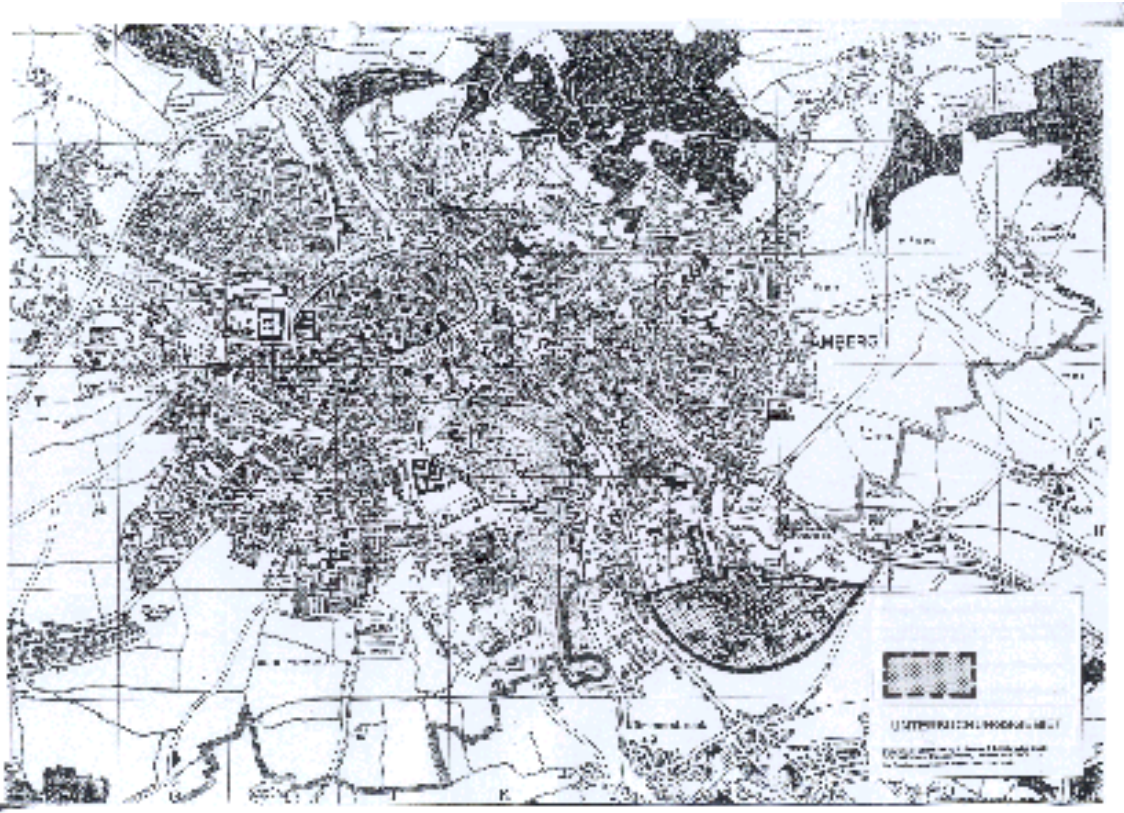


Fernwirkung von Süden Glasfabrik und Heereszeugamt



Fernwirkung von Westen, Gewerbegebiet





Stadtplan