

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Untersuchungsgebiet hat zwei Nutzungsschwerpunkte: Wohnen im Kerngebiet zwischen Gerresheimer- /Rosenthalstraße und Königsberger Straße sowie Gewerbe- und Industriebetriebe entlang der Bahnlinie.

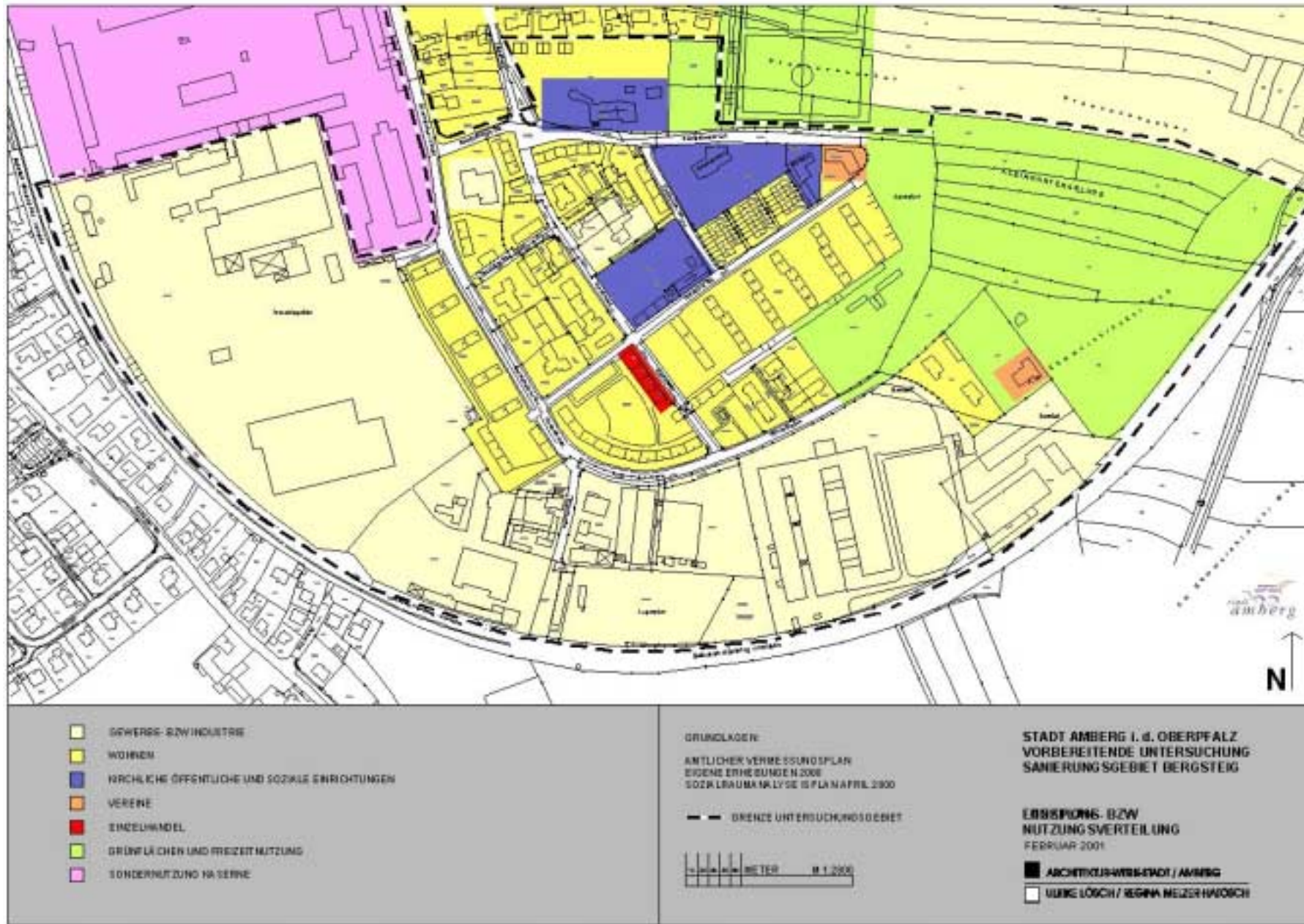
An der Königsberger Straße befinden sich Kirche, Kindergarten, Sozialstation und Sportheim, also die wichtigsten öffentlichen und sozialen Einrichtungen des Bergsteig. Der Sozialdienst kath. Frauen unterhält Räume in einer Baracke an der Breslauer Straße, das Quartiersbüro befindet sich am Claudiweg.

Am Claudiweg befindet sich auch eine kleine Ladenzeile mit fünf Einzelhandelsgeschäften.

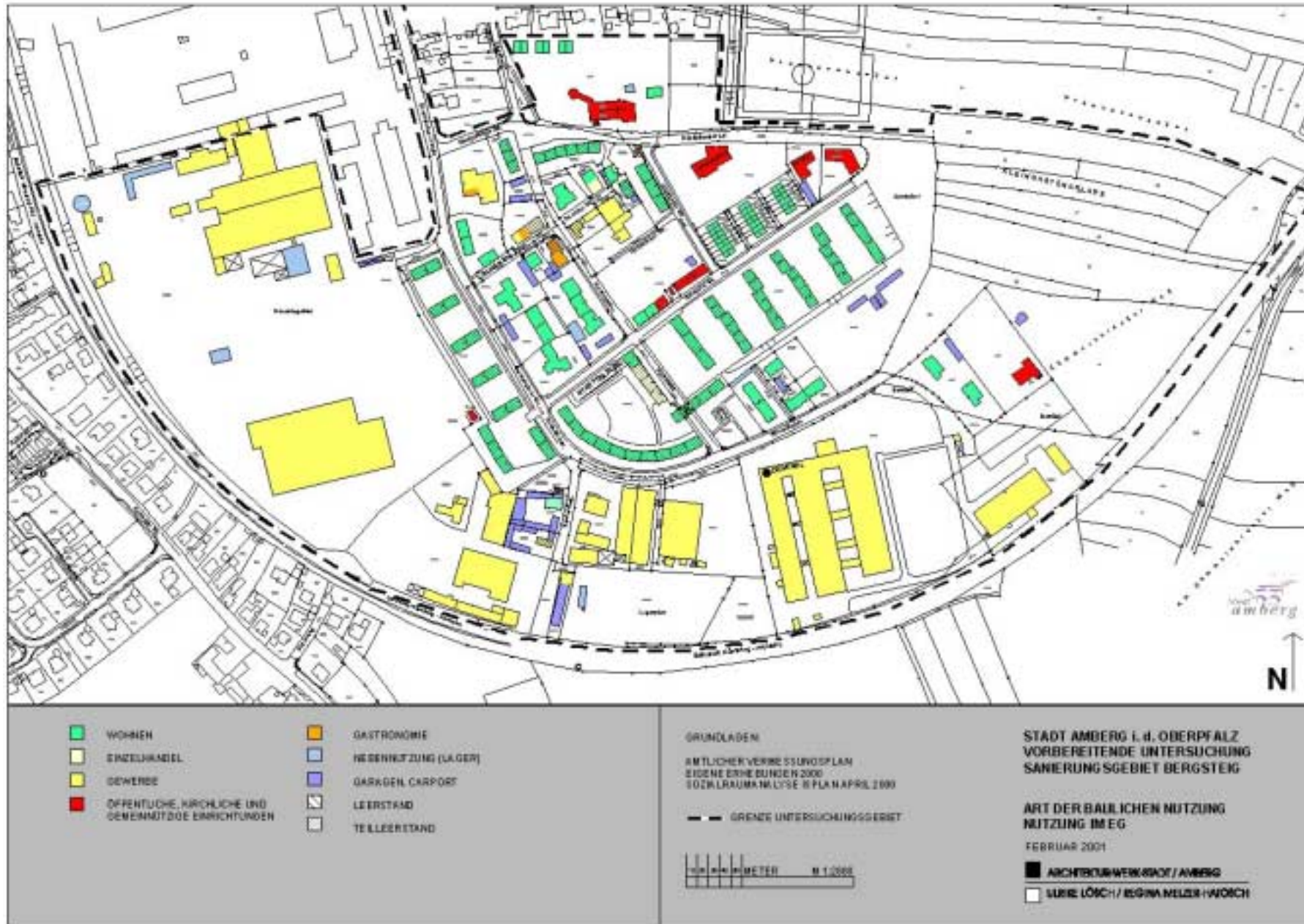
Die Wohnungen des Bundesvermögensamtes stehen zum Teil leer, Leerstände lassen sich auch bei ehemals gewerblich genutzten Gebäuden feststellen.

Die gewerbliche Nutzung ist überwiegend industrieller Prägung, wie Glasfabrik, Betonwerk und Folienherstellung. Große Teile der Freiflächen werden als Lagerplatz genutzt.

STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG STADT AMBERG - STADTTEIL BERGSTEIG



STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG STADT AMBERG - STADTTEIL BERGSTEIG



### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

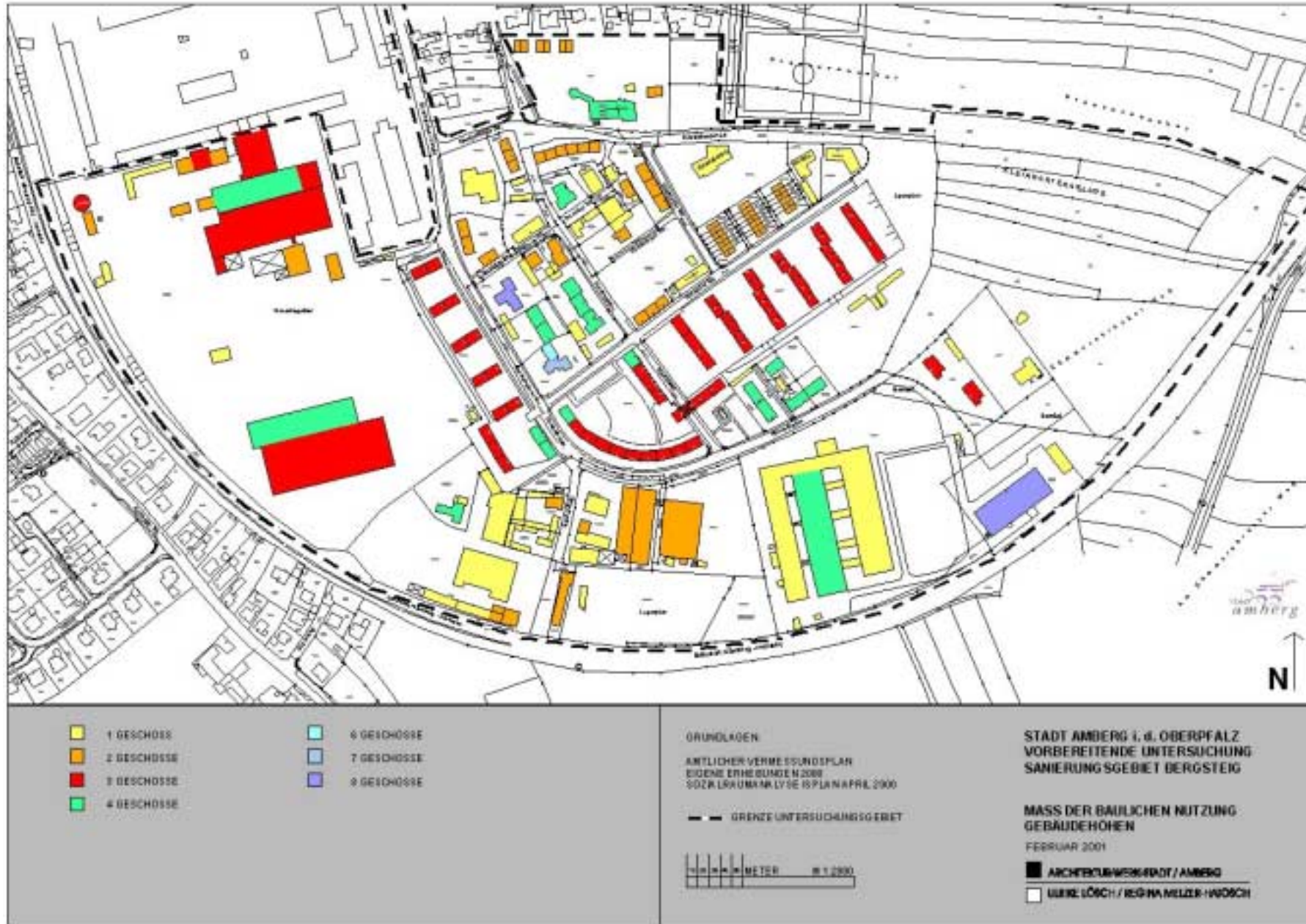
Das Untersuchungsgebiet umfaßt rund 37 ha, davon sind 2,8 ha Straßen. Die von Gebäuden bedeckte Fläche beträgt ca. 6,3 ha. Die Freiflächen auf den bebauten Grundstücken belaufen sich auf annähernd 18 ha, wobei hier ein unterschiedlicher Versiegelungsgrad festzustellen ist. Bei den restlichen 11,6 ha handelt es sich um Kleingartenanlage, Sportplätze und Brachflächen.

Die Gebäude des Bundesvermögensamtes weisen im Kerngebiet fast durchgehend drei, in Teilbereichen vier Geschosse auf. In den Randzonen sind die Gebäude zweigeschossig. Die Wohnblocks neueren Datums haben vier bis acht Geschosse.

Für eine bessere Lesbarkeit des folgenden Plans wurden auch die Industriegebäude in ihrer Höhenentwicklung in dieses Schema eingepaßt.

Deutlich erkennbar ist, daß die sieben- und achtgeschoßigen Wohnhäuser die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung nicht aufnehmen.

STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG STADT AMBERG - STADTTEIL BERGSTEIG



Für eine bessere Übersichtlichkeit wurde für die Ermittlung von GFZ und GRZ das Untersuchungsgebiet in 14 Blöcke unterteilt. Diese entsprechen nicht der Einteilung in der Sozialraumanalyse.

Betrachtet man die Geschoßflächenzahl GFZ, so sind die höchsten Werte mit 1,16 im Block 06 zu finden. Hier befinden sich auch mit acht Geschossen die höchsten Wohngebäude. Mit Ausnahme des Block 11 mit einer GFZ von 0,85 bewegen sich die Werte im übrigen Bereich zwischen 0,12 bis 0,65.

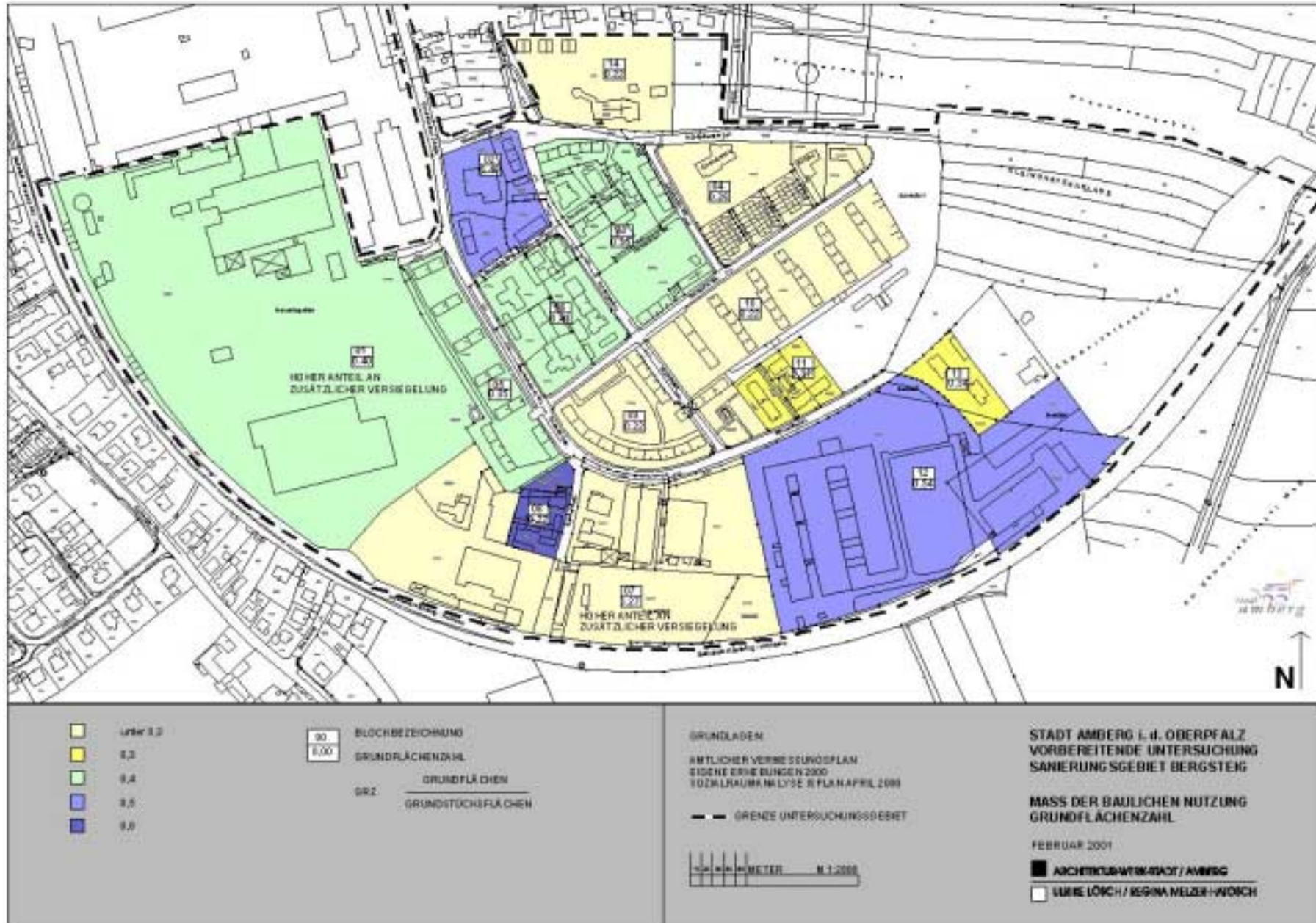
Neben den baulichen Anlagen wurden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl GRZ auch die Zufahrten und Stellplätze mit einbezogen. Während dadurch in den Wohnblöcken der Versiegelungsgrad genau angegeben wird werden die befestigten Lagerflächen der Gewerbebetriebe nicht erfasst.

Zu den 63.000 m<sup>2</sup> Gebäudeflächen kommen noch 41.000 m<sup>2</sup> für Stellplätze und Zufahrten hinzu, außerdem 60.500 m<sup>2</sup> für die befestigten Lagerflächen. Läßt man die großen Brachflächen in der Bilanz außer acht sind 60 % der Flächen im Untersuchungsgebiet versiegelt. (Inclusive der Brachflächen sind es 46 %)

Block	Grundstücksfläche	Geschoßfläche	GFZ	Grundfläche Hauptgeb.	Grundfläche Nebengeb.	Stellplätze Zufahrten	GRZ	Freifläche	zusätzliche Versiegelung
1	86.182	18.907	0,22	18.629	0	16.000	0,40	27.850	23.700
2	7.550	2.505	0,33	1.776	187	1.635	0,48	3.563	416
3	14.552	5.733	0,39	3.283	121	1.663	0,35	8.542	943
4	12.653	3.264	0,26	2.258	132	1.143	0,28	8.751	369
5	10.589	6.369	0,60	2.025	0	1.681	0,35	5.648	1.235
6	10.448	12.146	1,16	2.216	830	1.246	0,41	4.288	1.868
7	44.251	14.521	0,33	9.976	0	1.842	0,27	5.046	27.387
8	3.248	607	0,19	453	747	1.286	0,77	767	0
9	9.113	5.897	0,65	1.869	0	724	0,28	4.928	1.572
10	18.738	11.014	0,59	3.671	0	441	0,22	12.104	2.522
11	4.420	3.759	0,85	940	156	264	0,31	2.596	464
12	46.095	19.412	0,42	12.072	0	12.600	0,54	21.423	0
13	3.743	1.301	0,35	434	127	696	0,34	2.411	75
14	11.254	1.509	0,12	1.304	75	351	0,22	9.165	710
Σ	282.836	106.944	0,37	60.906	2.375	41.572	0,37	117.082	61.261

Ein Vergleich von Geschoß- und Grundflächenzahl zeigt den unterschiedlichen Versiegelungsgrad der einzelnen Blöcke: trotz einer GFZ von 0,6 weist der Block 10 wegen der großen Grünflächen eine GRZ von 0,22 auf. Eine hohe zusätzliche Versiegelung weist der Block 1 auf, von 27.900 m<sup>2</sup> Freifläche sind 23.700 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt sind.

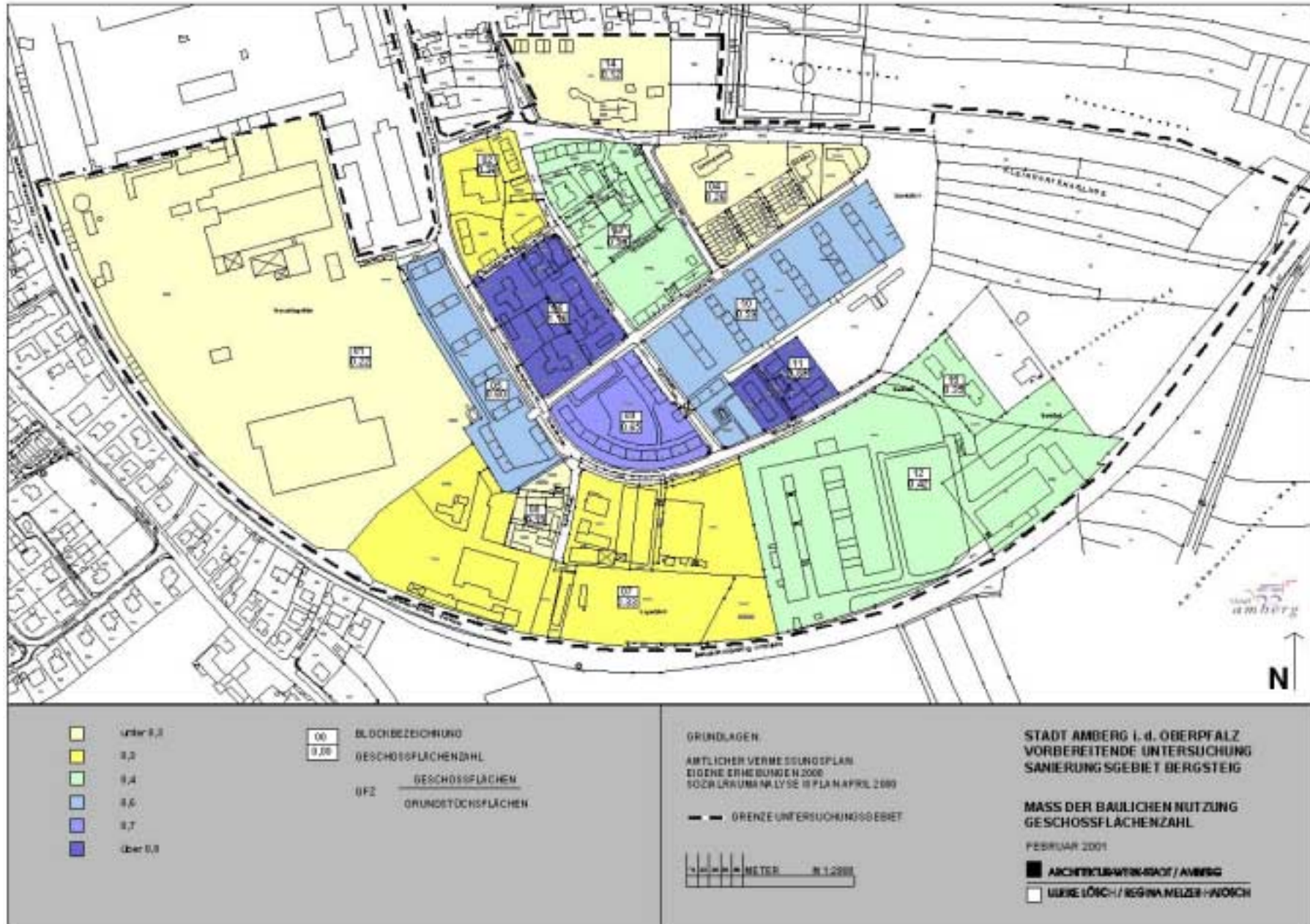
STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG STADT AMBERG - STADTTEIL BERGSTEIG







STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG STADT AMBERG - STADTTEIL BERGSTEIG



#### **5.4 Dachlandschaft**

Die das Ortsbild prägenden Gebäude Breslauer-, Gerresheimer- und Rosenthalstraße besitzen Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°, die Giebel sind abgewalmt. Diese Gebäude waren ursprünglich mit Kunstschieferplatten gedeckt, bei einzelnen Sanierungen wurden sie durch Titanzinkblech ersetzt.

Die Gebäude an der Karlsbader- und Königsberger Straße haben Satteldächer mit ca. 25°- 30° Dachneigung, hier sind Ziegeldächer anzutreffen.

Die vier- bis achtgeschossigen Wohngebäude aus den 70er Jahren besitzen Flachdächer, ebenso der Kindergarten.

Die gewerblich genutzten Bauten haben meist ein flach geneigtes Satteldach, ansonsten sind Flachdächer anzutreffen.

Eine Sonderform bildet das Dach des Thomas Glaswerks, das zwar als Satteldach dargestellt ist, in seiner Ausbildung aber keinem Schema zuzuordnen ist.

STÄDTEBAULICHE VORUNTERSUCHUNG STADT AMBERG - STADTTEIL BERGSTEIG

