

Stadt Amberg

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Köferinger Straße

Abschlussbericht | 28.06.2017



[Vorlage 005/0041/2017 Anlage 1]



Auftraggeberin:

Stadt Amberg

Rathaus
Marktplatz 11
92224 Amberg



Vertreten durch:

Michael Cerny, Oberbürgermeister

Fachliche Betreuung:

Gerhild Vonhold, Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt

Auftragnehmerin:

**DRAGOMIR
STADTPLANUNG**



DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH

Nymphenburgerstraße 29
80335 München

Bearbeitung durch:

Dipl. -Ing. (FH) Clara Berger, MSc Urban Design

Dipl. -Ing. (FH) Martin Birgel, MSc Urban Design, Architekt ByAK, SRL

Dipl. -Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin ByAK

M.Sc. Agnes Schindler, Stadt- und Regionalplanung



1. EINFÜHRUNG	4
1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	6
1.2 UMGRIFF DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS VU	7
1.3 FORMALER PLANUNGSPROZESS ZUM SANIERUNGSGEBIET	9
2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	10
2.1 BESTANDSERHEBUNG	12
2.1.1 ÜBERGEORDNETE STRUKTUR	12
2.1.2 BINDUNGEN	14
2.1.3 GRÜN- UND FREIRÄUME	16
2.1.4 NUTZUNGEN	18
2.1.5 VERKEHR UND ÖPNV	20
2.1.6 ORTSBILD	22
2.1.7 GEBÄUDEBEWERTUNG	24
2.2 QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE	26
2.2.1 QUALITÄTEN UND POTENZIALE	26
2.2.2 DEFIZITE UND KONFLIKTE	28
3. DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHER MISSSTÄNDE	30
3.1 SUBSTANZSCHWÄCHEN	32
3.1.1 BELICHTUNG, BESONNUNG UND BELÜFTUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN	32
3.1.2 BAULICHE BESCHAFFENHEIT	33
3.1.3 ZUGÄNGLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE	34
3.1.4 NUTZUNG VON UNBEBAUTEN FLÄCHEN	35
3.1.5 VORHANDENE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	36
3.2 FUNKTIONSSCHWÄCHEN	37
3.2.1 FLIESSENDER UND RUHENDER VERKEHR	37
3.2.2 WIRTSCHAFTLICHE SITUATION UND ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT DES GEBIETS	38
3.2.3 WEITERES	38
4. ZIELE DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	40
4.1 BAULICHE ZIELE	42
4.2 VERKEHRLICHE ZIELE	42
4.3 FREIRÄUMLICHE ZIELE	42
5. KONZEPT DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG	
5.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT	48
4.2 MASSNAHMENTABELLE MIT KOSTEN UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	46
6. NUTZUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS - VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES UND VERFAHREN	48
6.1 BEGRÜNDUNG	50
6.2 ZIELE DER SANIERUNG	51
6.3 VORSCHLAG ZUM UMGRIFF	52
6.4 VERFAHRENSVORSCHLAG	54
7. QUELLENVERZEICHNIS	56
8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	58

INHALTSVERZEICHNIS

1



EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das zu untersuchende Areal des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses befindet sich am südlichen Stadtrand von Amberg an der Köferinger Straße.

Das Quartier wurde 1936-38 als ein Standortlazarett der Wehrmacht errichtet. Dieses wurde ab 1957 von der Bundeswehr übernommen und schrittweise zu einem zeitgemäßen Bundeswehrkrankenhaus ausgebaut. Der Standort wurde in der Vergangenheit zunehmend vergrößert und weiter modernisiert. Trotzdem erfolgte 2004 die Nutzungsaufgabe des Geländes durch das Verteidigungsministerium.

Nach Aufgabe des Areals wurde das Quartier 2004 veräußert und durch ein Bieterverfahren an den privaten Investor „Golden Gate“ übertragen. Erklärtes städtebauliches Ziel der daraufhin folgenden Entwicklung war der Erhalt und die Weiterentwicklung des medizinischen Standorts. Bestandsgebäude sollten erhalten und durch Neubauten adäquat ergänzt werden. Die Planung der „Golden Gate“ wurde Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplans BP 90 „An der Köferinger Straße“ (rechtskräftig seit 18.05.2012). Die im Bebauungsplan festgehaltenen Entwicklungen wurden aufgrund einer Firmeninsolvenz der „Golden Gate“ nicht

weiterverfolgt. Im Jahr 2016 hat die „Golden Gate“ das ehemalige Bundeswehrkrankenhaus wieder veräußert.

Das Gebiet wurde daraufhin von den heutigen Eigentümern „denkmalneu“ erstanden. In der Zwischenzeit zogen im Quartier neue Nutzungen wie z.B. die Kinder- und Jugendpsychiatrie (medbo), Asylunterkünfte sowie Forschungseinrichtungen von Siemens ein. Teilweise haben bereits durch die frühere Eigentümerin bzw. durch die neuen Mieter Gebäudesanierungen stattgefunden. Hierbei handelt es sich jedoch um Einzelprojekte und keine gesteuerte Gesamtentwicklung.

Die im Rahmen des Bebauungsplans BP 90 „An der Köferinger Straße“ festgehaltenen Planungsziele entsprechen aus Sicht der Stadt und des Investors nicht den heutigen städtebaulichen Zielen. Das 2014 angestrebte Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde nicht weiterverfolgt.

2016 erfolgte daher der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan, den BP 135 „An der Staufenbergstraße“, welcher das Areal neu ordnen soll.

Mit der Vorbereitenden Untersuchung soll die Möglichkeit zur Satzung eines Sanie-

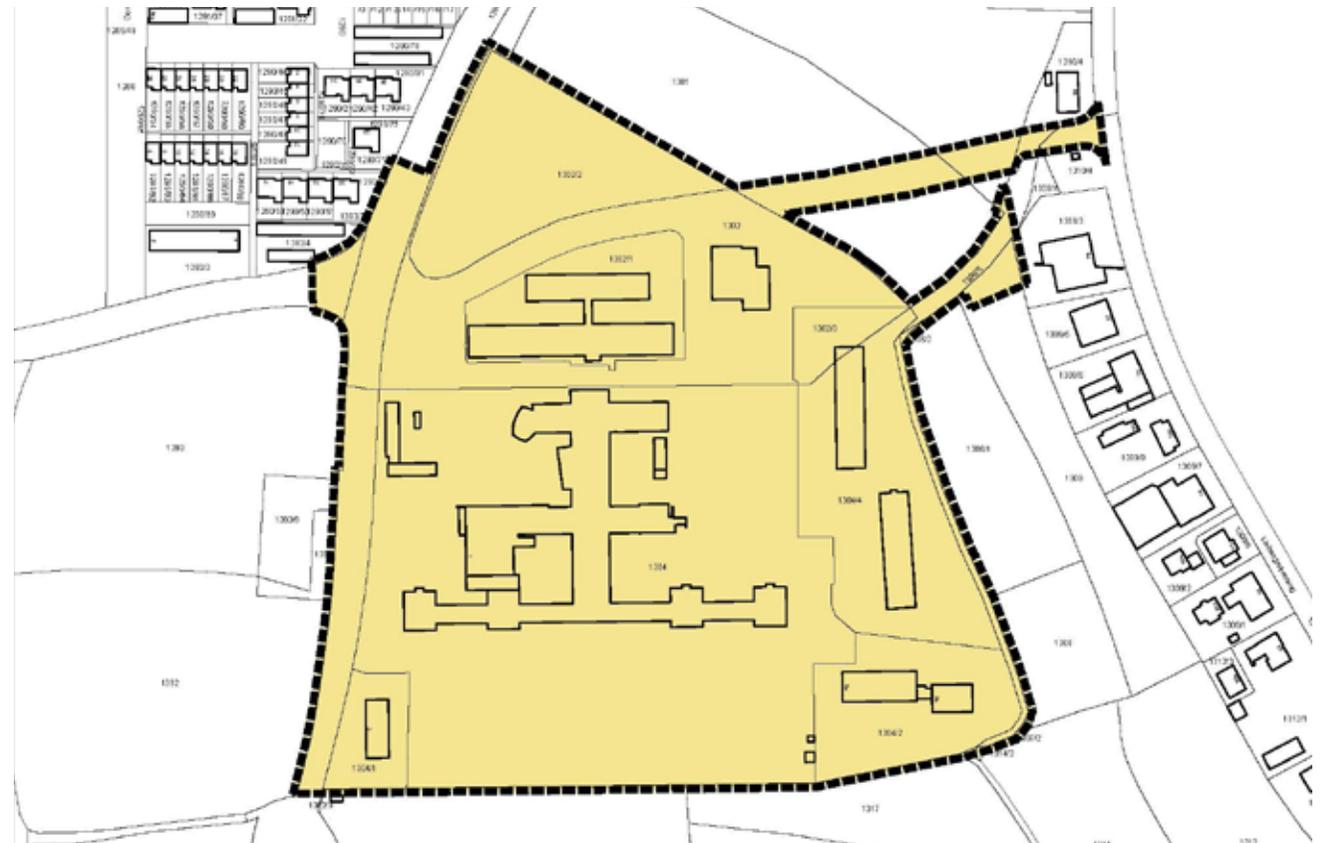
rungsgebiets geprüft werden. Dabei werden insbesondere anhand einer fundierten Bestandserhebung und -analyse die vorhandenen städtebaulichen Missstände erarbeitet.

Darüber hinaus ist es erforderlich, mit einem städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzept sowie einem Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Grundlagen für eine zukünftige Entwicklung und ggf. eine Sanierung des Areals zu schaffen.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung dienen der Stadt als zukünftige Entscheidungsgrundlage für weitere Entwicklungen im Quartier sowie der Erstellung des Bebauungsplans BP 135.

1.2 UMGRIFF DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS VU

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses an der Köferinger Straße, die unmittelbar angrenzenden Straßenräume und die Flächen der geplanten Verlängerung der Staufenbergstraße in Richtung Liebengrabenweg. Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit einer Größe von ca. 9,3 ha. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden darüber hinaus die umliegenden Bereiche und die damit bestehenden Verflechtungen ebenfalls betrachtet und berücksichtigt.



- VU-Umriffsgrenze
- VU-Gebiet

Abbildung 1: Untersuchungsumgriff VU

- 1: Bettenhaus -
ehemaliges Hauptgebäude
- 2: ehemaliges Hauptgebäude,
heute medbo
- 3: Neubau - Forschungseinrichtungen
Siemens / Windhoff
- 4: Neubau - Fachärztliche Dienststelle
der Bundeswehr
- 5: Neubau - Fachärztliche Dienststelle
der Bundeswehr
- 6: KFZ-Halle / ZVA / Fernwärme
- 7: Flüchtlingsunterkunft
- 8: Flüchtlingsunterkunft
- 9: Apartmenthäuser
- 10: ehemaliges Ärztehaus,
heute Wohnnutzung
- 11: Werkstatt / Trafostation



Abbildung 2: Gebäudenummerierung

1.3 FORMALER PLANUNGSPROZESS ZUM SANIERUNGSGEBIET

Die Stadt Amberg beabsichtigt, die Entwicklung des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses ganzheitlich zu betrachten und zu steuern. Mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München beauftragt. Aufgabe ist es, unabhängig von der bereits erfolgten Vorbereitenden Untersuchung des Investors aus dem Jahr 2016, das Gebiet auf seinen Zustand zu prüfen und städtebauliche Missstände aufzuzeigen.

Das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG zeichnet sich durch einen integrierten Planungsansatz aus, sodass in interdisziplinären Planungsteams und einem gleichzeitigen intensiven Austausch zwischen allen beteiligten Akteuren konstruktiv und kreativ gearbeitet wird.

Einleitungsbeschluss - § 141 BauGB

zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Bekanntmachung des Beschlusses § 138 BauGB

Durchführung der VU

inkl. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

inkl. Maßnahmen-, Kosten-, und Finanzierungsübersicht

inkl. Vorschlag zu Abgrenzung Sanierungsgebiet, Satzung und Begründung

Möglichkeit zur Zurückstellung von Baugesuchen während der VU

- §§ 137 / 138 / 139(1) / 141 BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abwägung der Stellungnahmen (§§ 139 (2) / 4(2) BauGB)

Beschluss über das Sanierungsgebiet inkl. Sanierungssatzung und integriertes Maßnahmenkonzept im vereinfachten Verfahren (§§ 142 BauGB)

Bekanntmachung der Sanierungssatzung (§§ 143 BauGB)

Abbildung 3: Formaler Planungsprozess zum Sanierungsgebiet

2



BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

Die Bestandserhebung ist in eine ortsspezifische Betrachtung im Hinblick auf die relevanten Themen für das Untersuchungsgebiet, wie z.B. Nutzungen, Gebäudestruktur, Frei- und Grünräume etc.

Aufbauend auf den Erhebungen des Bestandes wird eine querschnittsbezogene Analyse erarbeitet. Diese dient zur konkreten Darstellung von Potentialen und Qualitäten sowie von Defiziten und Konflikten.

2.1 BESTANDSERHEBUNG

In der Bestandserhebung werden die relevanten Themengebiete in einer Schichtenanalyse gebietsspezifisch erfasst. Die einzelnen thematischen Erhebungen werden im Folgenden über sieben Kapitel näher erläutert.

2.1.1 ÜBERGEORDNETE STRUKTUR

Die kreisfreie Stadt Amberg liegt rund 65 km östlich von Nürnberg an der Vils im Regierungsbezirk Oberpfalz und wird vollständig vom Landkreis Amberg-Weizsach umschlossen.

Mit rund 41.861 Einwohnern ist Amberg ein Oberzentrum und besitzt 25 Ortsteile, welche sich durch ihre geringe Größe und ihre ländliche Struktur vom Hauptort stark unterscheiden.

Durchschnitten wird das Stadtgebiet von der B85 in nordwestlich-südöstlicher Richtung, die den Anschluss an die A9 bzw. A93 herstellt sowie der B299 in südwestlich-nördlicher Richtung. Die A6 verläuft südlich vom Stadtgebiet in West-Ost-Richtung.

Das zu untersuchende Gebiet an der Köferinger Straße befindet sich am südlichen Stadtrand von Amberg und liegt isoliert zwischen dem Industriegebiet Amberg-Süd (östlich) und einem großen, westlich

gelegenen Wohngebiet. Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP Stand August 2016) stellt im Gebiet ein Sondergebiet (SO Krankenhaus) und zwei Allgemeine Wohngebiete, welche von privaten Grünflächen nach Osten und Süden begrenzt werden, dar. Die 130. Änderung des FNP vom November 2016 stellt im Quartier zusätzliche Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe dar.



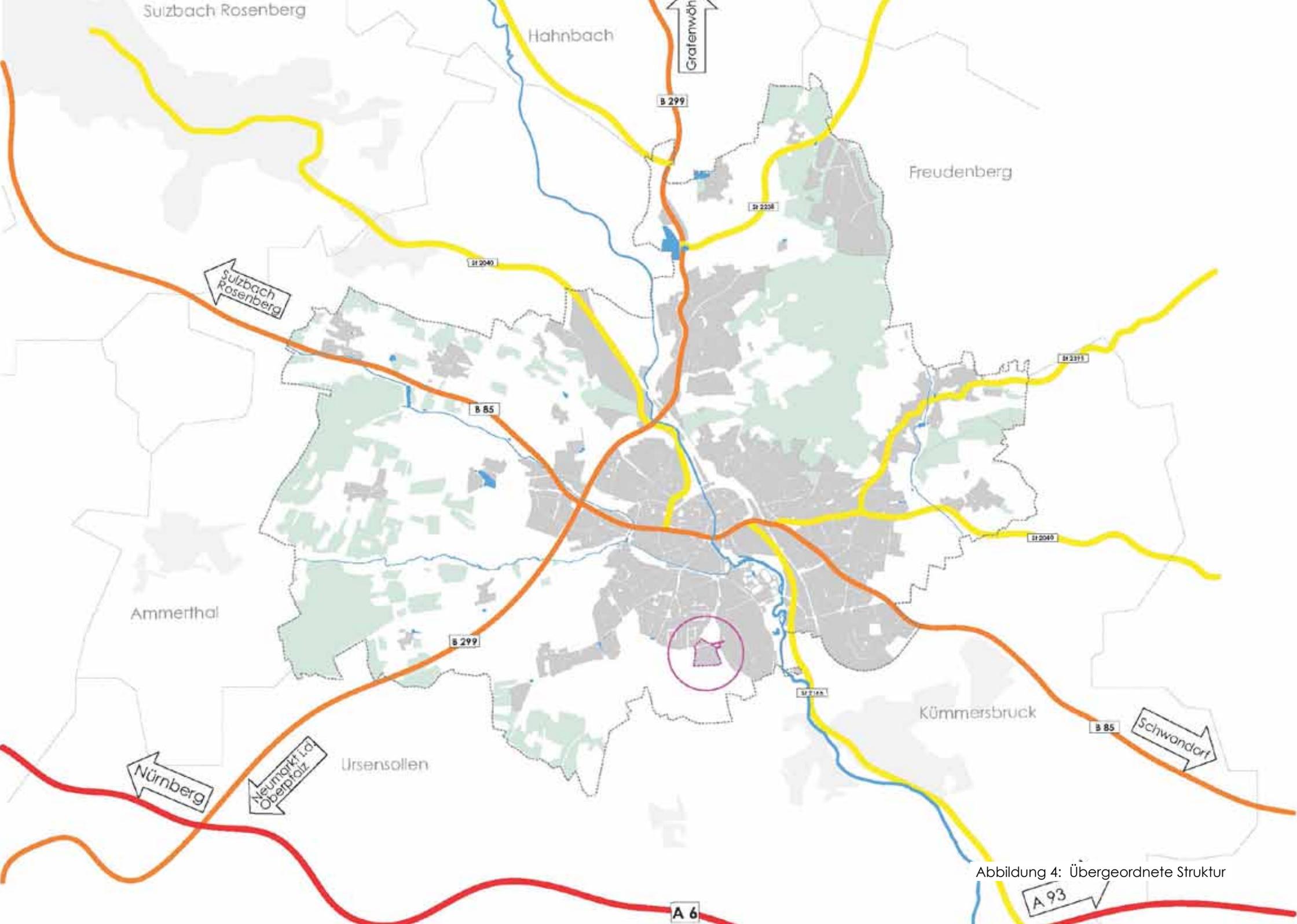


Abbildung 4: Übergeordnete Struktur

2.1.2 BINDUNGEN

Das Untersuchungsgebiet an der Köferinger Straße ist in seinem Umgriff nahezu identisch mit dem in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan samt Grünordnungsplan Nr. 135. Angrenzend befinden sich (von West nach Ost) die rechtskräftigen Bebauungspläne, BP Nr. 3b, BP Nr. 17 und BP Nr. 17a (vgl. Abb. 5). Im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 135 ist im östlichen Bereich, angrenzend an die fußläufige Verbindung über einen Feldweg zum Liebengrabenweg, eine Ausgleichsfläche festgesetzt, die es zu erhalten gilt.

Das Quartier befindet sich vollständig im Naturpark Hirschwald. Das Gebiet wird von zahlreichen Biotopen gekennzeichnet, die sich zu weiten Teilen in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets befinden bzw. unmittelbar angrenzen. Im Bereich des südlich gelegenen Parks reichen die Biotopstrukturen in das Quartier hinein. Generell handelt es sich hierbei um erhaltenswerte Gehölz- und Heckenstrukturen. Südlich des Untersuchungsgebietes sind weiterhin Gehölzstrukturen und Grasfluren vorhanden (vgl. Abb. 6).

Weitere landschaftliche Rahmenbedingungen wie europarechtlich geschützte Gebiete, Schutzgebiete oder Hochwasserschutzgebietes sind nicht vorhanden.

-  potenzielle Wohnbauflächen gem. FNP
-  B-Plan Nr. 135 im Verfahren
-  rechtskräftiger B-Plan
-  Biotope
-  Naturpark Hirschwald (NP-00017)
-  Ausgleichsfläche



BP 3b

BP 135

BP 17

BP 17a

Abbildung 5: Bindungen

2.1.3 GRÜN- UND FREIRÄUME

Das Untersuchungsgebiet wird, bis auf die westlichen Bereiche, von einem dichten und ortsbildprägenden Baum- und Heckenbestand umgrenzt. Dieser ist als Biotop Nr. AM-0104 gekennzeichnet und gesichert. Durch die Begrenzung des Quartiers mit dem Vegetationsbestand und der Köferinger Straße im Westen vermittelt es den Charakter einer Insellage. Verstärkt wird dieser Effekt durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine Verbindung zum Industriegebiet nach Osten existiert lediglich als nicht ausgebauter Feldweg.

Zusätzlich zur prägenden Vegetation wird das Quartier durch seine topographisch exponierte Lage mit einem Geländesprung in Richtung Süden und Osten geprägt. In diesen Bereichen fällt das Gelände um ca. 1,5 m ab.

Im nördlichen Teil des Quartiers besteht ein hoher Versiegelungsgrad, wohingegen das südliche Gebiet aufgrund der großen parkähnlichen Fläche einen geringeren Versiegelungsgrad aufweist.

Die Parkanlage weist bereits eine hohe Qualität auf. Im Zusammenhang mit dem Bettenhaus ist die Anlage besonders iden-

titätsstiftend und somit als solches sehr erhaltenswert.

Der nächstgelegene Spielplatz ist rund 500 m vom Untersuchungsgebiet entfernt. Er befindet sich westlich der Köferinger Straße im dortigen Wohngebiet und ist aufgrund der Barrierewirkung der Köferinger Straße fußläufig nur mangelhaft zu erreichen. Ein geringes Angebot an Spielmöglichkeiten in Form einer Schaukel wird derzeit von der Kinder- und Jugendpsychiatrie im Gebiet bereitgestellt.

-  landwirtschaftliche Flächen
-  öffentliche Grünflächen
-  private Grünflächen
-  Baumbestand
-  unversiegelte Flächen
-  versiegelte Flächen, befahrbar
-  versiegelte Flächen, nicht befahrbar
-  Biotope
-  Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre
-  Einzugsbereich Spielplatz, 500 m
-  Höhenlinien, 1-m-Abstand



Abbildung 6: Grün- und Freiräume

2.1.4 NUTZUNGEN

Das Quartier diente ehemals als Bundeswehrkrankenhaus, diese Nutzung wurde bereits 2004 aufgegeben. Heute wird das Gebiet von einer sehr heterogenen Nutzungsstruktur geprägt. Besonders dominant ist der Leerstand des ehemaligen Bettenhauses (Gebäude 1) im Süden des Untersuchungsgebiets.

Im südöstlichen Bereich sind verschiedene Wohnformen vorhanden, wobei es sich zum einen um kleine Wohnungen bzw. Apartments handelt (Gebäude 9 – ehemaliges Schwesternwohnheim) und zum anderen um temporäre Flüchtlingsunterkünfte (Gebäude 7 und 8).

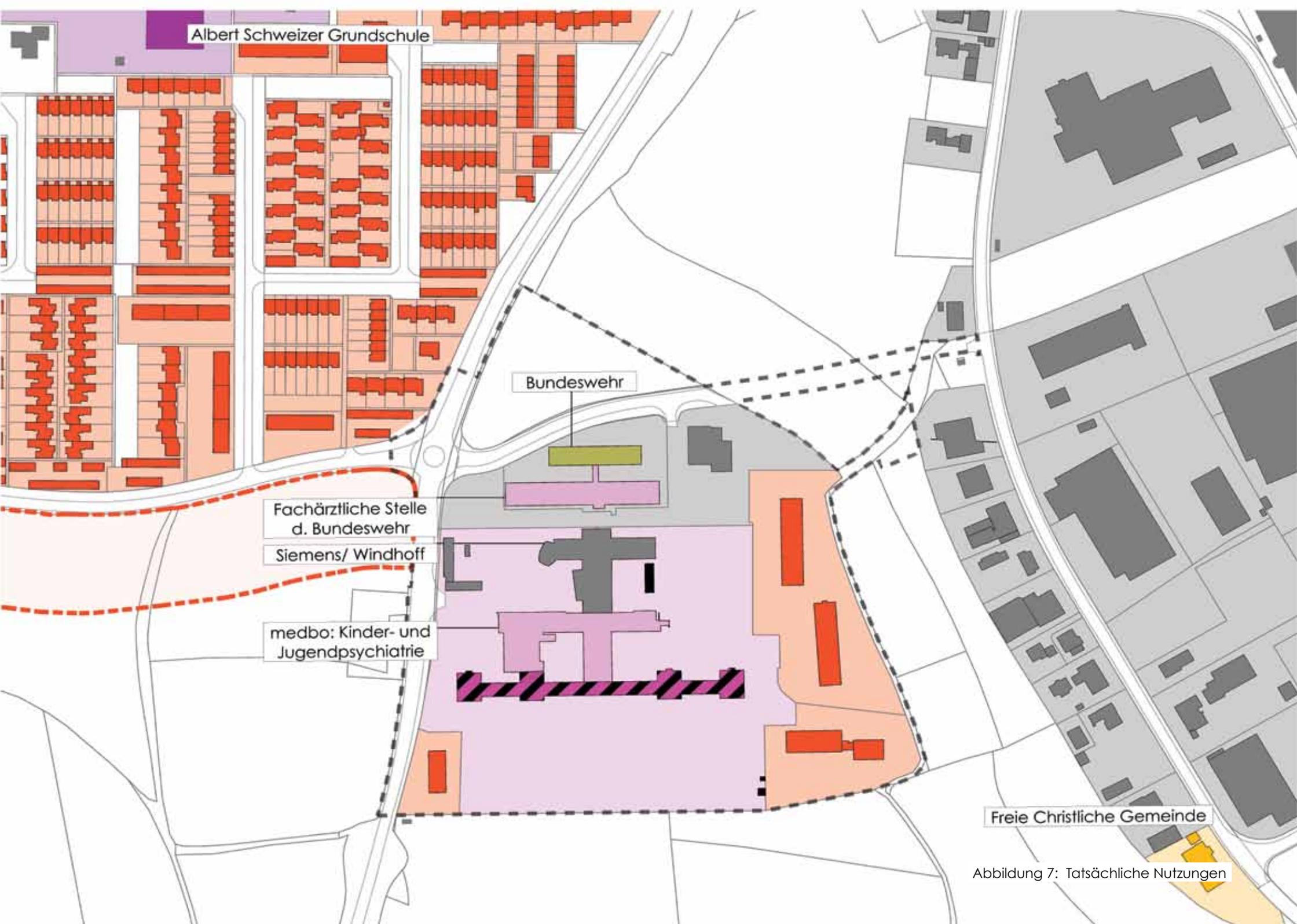
Neben dem Wohnen sind gewerbliche und medizinische Nutzungen in der Mitte des Quartiers vorhanden. Hierbei handelt es sich u.a. um eine „Kinder- und Jugendpsychiatrie“ der sogenannten „medbo“. Diese wird aufgrund eines Erweiterungsbedarfs das Gebäude zeitnah verlassen und in das Stadtzentrum von Amberg umziehen. Nördlich der medbo befindet sich die fachärztliche Stelle der Bundeswehr. Weitere Nutzer des Quartiers sind die Firmen Siemens und Windhoff mit Forschungseinrichtungen. Diese befinden sich in den

nördlich angrenzenden Gebäuden der medbo. Im Quartier sind zudem zahlreiche Nebenanlagen vorhanden, die überwiegend gewerblichen Nutzungen dienen.

Die Nutzungen beruhen überwiegend auf kurzzeitigen Mietverträgen und werden in absehbarer Zukunft den Standort Köferinger Straße aufgeben. Somit ist damit zu rechnen, dass der bereits vorhandene Leerstand zunehmen wird.

In der Umgebung des Untersuchungsgebietes grenzen im Nord-Westen Wohngebiete an. Östlich befindet sich in kurzer Distanz das Industriegebiet „Amberg-Süd“. Im Süden und Norden begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen das Untersuchungsgebiet.

-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Bundeswehr
-  Pflege und Therapie
-  Religion
-  Bildung
-  Leerstand
-  Nebenanlagen/
Lager ect.



Albert Schweizer Grundschule

Bundeswehr

Fachärztliche Stelle
d. Bundeswehr
Siemens/ Windhoff

medbo: Kinder- und
Jugendpsychiatrie

Freie Christliche Gemeinde

Abbildung 7: Tatsächliche Nutzungen

2.1.5 VERKEHR UND ÖPNV

ÖPNV

Das Quartier Köferinger Straße ist über zwei Bushaltestellen an den ÖPNV der Stadt Amberg angebunden. Dabei handelt es sich um die Haltestelle des „Citybusses“ Linie 3 (Gemeinwirtschaftliche Linie) an der Staufenbergstraße und um eine Haltestelle für den regionalen Busverkehr (Linie 65 + 71/ kommerzielle Linie) an der Köferinger Straße. Die „Citybus“ Linie 3 fährt in Richtung Norden. Sie fährt weiter in Richtung Industriegebiet Süd, wodurch dort eine dritte Haltestelle östlich des Untersuchungsgebietes gelegen ist. Die Linien 65 und 71 fahren bis zum Amberger Bahnhof und binden den südlichen Landkreis an. Die Einzugsradien der Haltestellen (200 m) stellen eine fußläufige Erreichbarkeit dar (vgl. Abb. 8). Es zeigt sich, dass trotz der scheinbar hohen Anzahl an Haltestellen, der östliche Bereich des Untersuchungsgebietes mangelhaft mit dem ÖPNV abgedeckt ist. Weiterhin ist zu beachten, dass keine fußläufige Verbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet und der im Industriegebiet gelegenen Haltestelle vorhanden ist.

Motorisierter Individualverkehr

Das Quartier zeichnet sich insbesondere

im Norden durch einen hohen Anteil an versiegelten Erschließungsflächen aus. Hierbei handelt es sich z.B. um großflächige oberirdische Stellplätze und Straßenflächen. Die Anbindung des Individualverkehrs an das öffentliche Straßennetz wird über eine Zufahrt an der Köferinger Straße im Westen des Quartiers sichergestellt. Ein zweiter möglicher Anschluss an das öffentliche Straßennetz befindet sich im Norden des Untersuchungsgebietes. Beim Ausbau der Verlängerung der Staufenbergstraße wurde hier bereits eine Zufahrt auf das Untersuchungsgebiet vorgesehen. Der Lückenschluss von Seiten des Quartiers für den motorisierten Verkehr fehlt jedoch. Weiterhin soll gem. BP 90 das Quartier mit dem benachbarten Industriegebiet Süd verbunden werden. Die hierfür geplante Straße im Norden des Untersuchungsgebietes als Anbindung an den Liebengrabenweg konnte bisher aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur teilweise hergestellt werden.

Fuß- und Radverkehr

Wie bereits erläutert, ist das Gebiet stark durch die Erschließungsflächen des Individualverkehrs geprägt. Der Fuß- und Radverkehr besitzt bisher nur eine unter-

geordnete Rolle. Im Quartier existieren nur teilweise Fußwege, ein klares Wegenetz ist nicht erkennbar. Der Fuß- und Radverkehr wird hauptsächlich über das vorhandene Straßennetz abgewickelt.

Fußläufig ist das Gebiet über zwei Gehwege mit der Umgebung verbunden. Zum einen entlang der Staufenberg Straße und ihrer Verlängerung in Richtung Liebengrabenweg mit zwei Querungsmöglichkeiten am Kreisverkehr Köferinger Straße. Zum anderen über einen Gehweg entlang der Köferinger Straße. Zudem existiert ein kleinerer Feldweg im Osten des Quartiers, welcher den Anschluss an das Industriegebiet Süd herstellt.

Die Grünfläche im Süden des Quartiers ist durch einen Rundweg erschlossen.





Abbildung 8: Verkehr/ÖPNV

2.1.6 ORTSBILD

Ortsbildprägend im Untersuchungsgebiet ist einerseits der teilweise historische Gebäudebestand mit Bettenhaus (Gebäude 1) und dem Ärztewohnhaus (Gebäude 10) und andererseits die dichte Eingrünung durch den Baumbestand. Darüber hinaus sind dichte Ortsrandeingrünungen entlang der Stauffenberg Straße und der Köferinger Straße vorzufinden.

Zudem sind markante Eingänge zu Schutzräumen bzw. Luftschutzbunkern auffällig. Im Norden ist der hohe Anteil an versiegelter Fläche bzw. Parkplätzen prägend. In den südlichen Bereichen des Quartiers dominieren weitläufige Freiflächen und ein weitgehend vitaler, erhaltenswerter Baumbestand.

Interessante Blickachsen bieten sich zum einen im Norden und eröffnen die Sicht auf den Maria Hilf Berg. Zum anderen befinden sie sich im Süden und ermöglichen den Blick in die weitläufige Landschaft.

Westlich des Untersuchungsgebiets ist die fehlende Ortsrandgestaltung auffallend.

Des Weiteren wird das Ortsbild vor allem südlich des Untersuchungsgebiets von drei nahegelegenen Hochleitungsmasten beeinträchtigt.

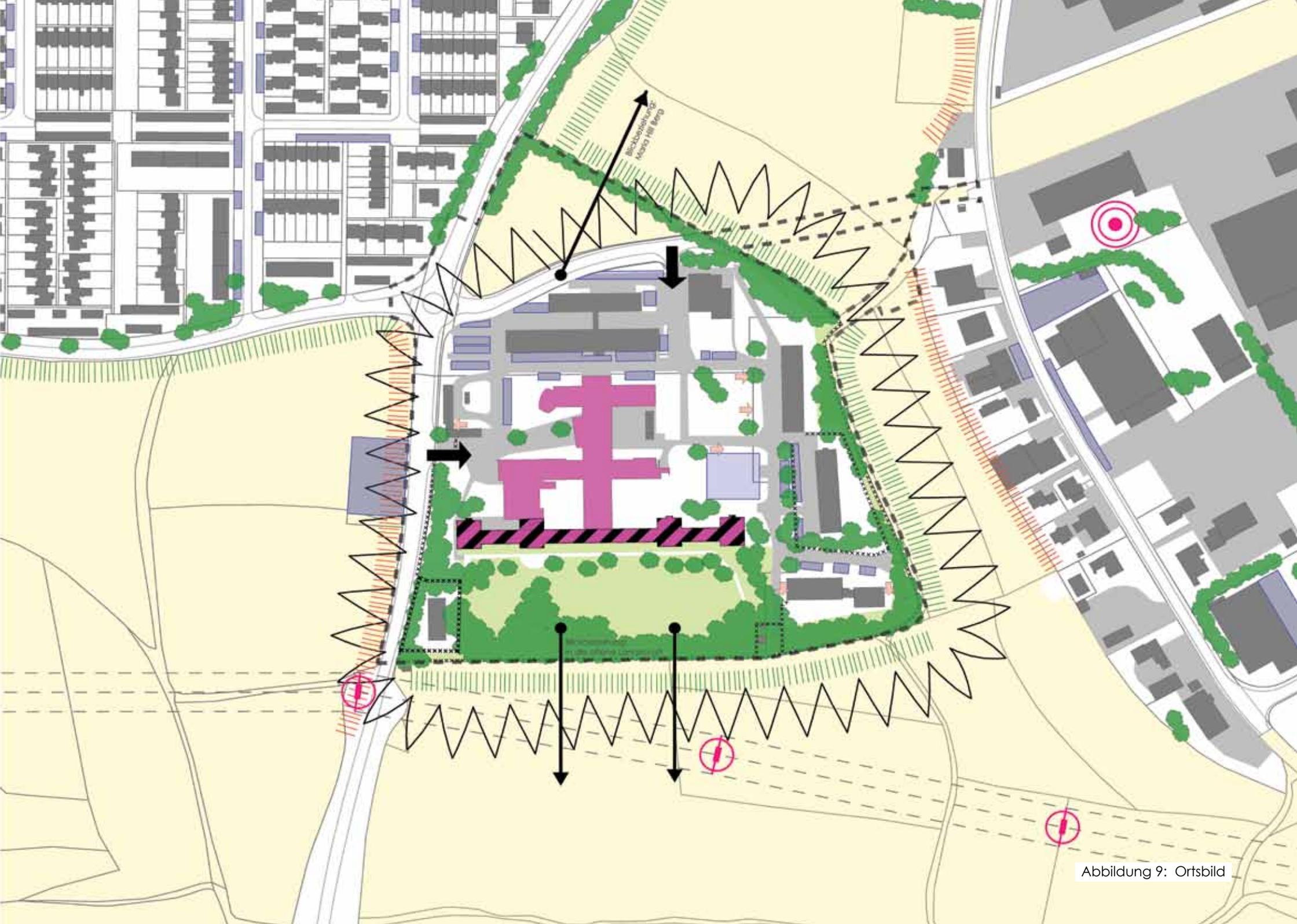


Abbildung 9: Ortsbild

2.1.7 GEBÄUDEBEWERTUNG

Die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses und die fachärztliche Stelle der Bundeswehr sind aufgrund ihrer Maßstäblichkeit, Komposition und Gesamtanmutung sowie ihrer Anordnung und Erschließung für das Quartier besonders prägend und besitzen eine hohe Gestaltqualität und Dominanz. Die Forschungseinrichtung von Siemens/Windhoff und den Räumlichkeiten der medbo sind aufgrund ihrer Komposition ebenfalls ortsbildprägend.

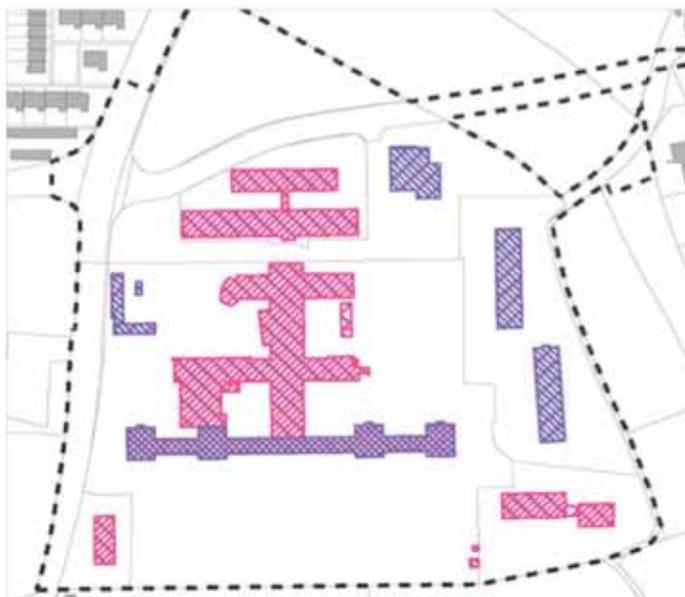
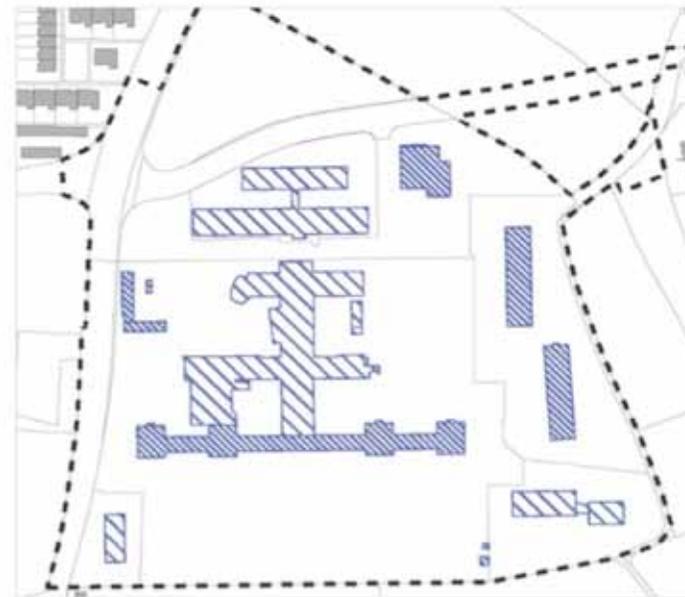
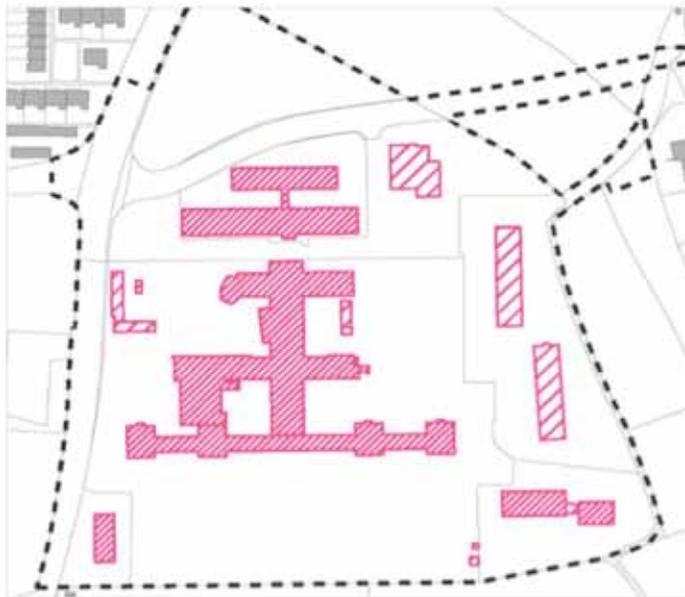
Neben den beiden Wohngebäuden im Osten (Gebäude 7 und 8, vgl. Abb. 2) des Untersuchungsgebiets ist das gewerblich genutzte Gebäude, nördlich der beiden Wohngebäude (Gebäude 6), und das im Westen gelegene Gewerbegebäude (Gebäude 11) von geringer Gestaltqualität und weist zudem einen hohen Sanierungsbedarf auf. Einzig die beiden Wohngebäude im Südosten (Gebäude 9) und -westen (Gebäude 10) sind von hoher Gestaltqualität und nur gering sanierungsbedürftig.

Die Gebäudehöhen verteilen sich unterschiedlich von Nord nach Süd. Im Norden

des Untersuchungsgebiets sind vornehmlich 1-2 geschossige Gebäude vorzufinden, während die Wohngebäude (7 und 8), das Bettenhaus, die medbo und Teile des Forschungsgebäudes von Siemens/Windhoff 3-4 geschossig sind.

BEWERTUNG GESTALTQUALITÄT

BEWERTUNG GEBÄUDESUBSTANZ



- hohe Gestaltqualität der Gebäude
- geringe Gestaltqualität der Gebäude
- sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild
- kein/geringfügiger Sanierungsbedarf
- 1 Geschosse
- 2 Geschosse (1+Dach)
- 3 Geschosse (2+Dach)
- 4 Geschosse (3+Dach)

ZUSAMMENFASSUNG GESTALTQUALITÄT & GEBÄUDESUBSTANZ

GEBÄUDEHÖHEN

Abbildung 10: Gebäudebewertung

2.2 QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert. Zum einen werden in Kap. 2.2.1 die derzeitig vorhandenen Qualitäten und die sich für das Gebiet ergebenden Potenziale erläutert. Im Kap. 2.2.2 werden anschließend die vorhandenen Defizite und die möglichen Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt.

2.2.1 QUALITÄTEN UND POTENZIALE

Südlich, östlich und nördlich des Quartiers ist aufgrund des dichten Baumbestands ein prägender Siedlungsrand vorzufinden. Die bereits bestehende, qualitativ hochwertige Parkanlage eignet sich zur Integration eines Kleinkinderspielplatzes. Der Park mit seinem alten Baumbestand und heimischen Baumarten wirkt sich auf das gesamte Quartier prägend aus und ist deswegen besonders erhaltenswert. Der Park bildet darüber hinaus den Übergang in die freie Landschaft.

Durch die Nachverdichtung des Quartiers mit Wohnbebauung entsteht der Bedarf eines weiteren Spielplatzes für Kinder und Jugendliche. Hierfür eignet sich insbeson-

dere die Fläche nördlich der Zeilenbebauung (Gebäude 7 und 8), da ein Spielplatz hier gut in die Topographie des Geländes integriert werden könnte und seine Lage dem Auftreten möglicher Lärmkonflikte mit den Anwohnern entgegenwirkt.

Hinsichtlich des Fuß- und Radwegenetzes bestehen quartiersintern und darüber hinaus Potentiale, das Areal mit der Umgebung besser zu vernetzen. Vor allem im Südosten des Quartiers besteht eine Möglichkeit, das Quartier zu öffnen, d.h. ein Stück des Zaunes bzw. das dortige Tor zu entfernen. Dies bindet das Quartier an eine bestehende Fußwegeverbindung ins Industriegebiet und möglicherweise an die dortige Bushaltestelle an. Darüber hinaus ist das Untersuchungsgebiet vom City- und Regionalbus in unmittelbarer Umgebung erschlossen. Für den motorisierten Individualverkehr wäre die Umsetzung der bereits geplanten Straßenverbindung von der Köferinger Straße zum Liebengrabengraben von großem Vorteil. Eine nördliche Erschließung des Quartiers hätte somit eine noch größere Rentabilität.

Eine hohe gestalterische Qualität besitzt vor allem das historische Bettenhaus. Seine Ausrichtung zur Landschaft sowie seine architektonische Gestaltung dominieren

diesen Bereich im Quartier. Die ehemaligen Anbauten des Bettenhauses sind bereits saniert worden und haben ein positives Erscheinungsbild. Die sanierten Gebäudeteile der fachärztlichen Dienststelle (Bundeswehr) und die sanierten Gebäudeteile des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses unterstützen den gewerblichen Charakter der nördlich gelegenen Quartiersteile.

Auf innen liegenden Flächen sind Gebäude des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses zurückgebaut worden. Östlich und westlich des medbo-Gebäudes sowie im Norden der Verlängerung der Staufenbergstraße, sind dadurch große Freiflächen entstanden. Diese stellen ein hohes Potenzial zur Aktivierung und Nachverdichtung dar.



- Baumbestand
- ortsbildprägende Grünflächen
- prägender Siedlungsrand
- prägender Gebäudebestand
- sanierte Gebäudestrukturen
- Flächen mit Nachverdichtungspotenzial
- Fuß- und Radwegeverbindungen
- Potenzial für Fuß- und Radwegeverbindungen
- quartiersinterne Wegeverbindung
- Feldwege
- geplante Straßenverbindung
- verkehrliche Anbindung
- vorhandene Querungsbereiche
- Potenzial für Querungsbereiche
- Anbindung an den Citybus
- Anbindung an den Regionalbus
- Anbindung an City- und Regionalbus
- Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre
- Einzugsbereich Spielplätze, 500 m
- potenzieller Standort für einen Quartiers-Spielplatz
- Potenzial zur Integration von Spielgeräten für Kleinkinder
- vorhandene Erschießungsflächen
- Potenzial zur Öffnung des Quartiers Fußwegeverbindung

Abbildung 11: Qualitäten und Potenziale

2.2.2 DEFIZITE UND KONFLIKTE

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Insellage. Diese wird durch eine mangelhafte Anbindung des Gebiets an die Umgebung verstärkt. Es fehlen Fuß- und Radwege, aber auch eine Straßenverbindung zwischen der Köferinger Straße und dem Liebengrabenweg. Das Gebiet besitzt im Westen einen Quartierseingang für den Individualverkehr. Ein möglicher Quartierseingang im Norden ist bisher nur von der Stadt und nicht von Seiten des Quartiers hergestellt. Darüber hinaus fehlt eine fußläufige Anbindung an die offene Landschaft im Süden sowie innerhalb des Quartiers.

Auch sind die vorhandenen Querungsmöglichkeiten z.B. an der Köferinger bzw. Stauffenberg Straße für Fußgänger mangelhaft oder fehlen. Deshalb sind die Citybushaltstelle und der Spielplatz nördlich des Areals an der Köferinger Straße schlecht angebunden. Zudem ist der Spielplatz knapp 500m entfernt.

Das Ortsbild des Untersuchungsgebiets weist erhebliche Missstände auf. So zeichnet sich das Quartier durch einen hohen Anteil an versiegelter Fläche mit großflä-

chigen Stellplätzen aus. Die Straßenquerschnitte sind dem Individualverkehr angepasst, weswegen Fuß- und Radwege mangelhaft ausgebaut bzw. unattraktiv gestaltet sind.

An der östlichen Randlage des Quartiers haben die Zeilenbebauung (Ausrichtung Ost-West) und diverse Nebengebäude ein sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild. Daneben existiert im Quartier bereits ein hoher Gebäudeleerstand, wovon besonders die Gebäude Bettenhaus und Technikhalle betroffen sind.

Darüber hinaus ist entlang der Köferinger Straße und am Rand des Industriegebiets die Ortsrandgestaltung mangelhaft. Das Quartier wird visuell von einer benachbarten Hochspannungsleitung und einem Sendemast beeinträchtigt.

-  Fehlender Fuß- und Radweg
-  fehlender Quartierseingang
-  mangelhafte Anbindung
-  Strommast, visuelle Beeinträchtigung
-  Sendemast, visuelle Beeinträchtigung
-  Leerland
-  sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild
-  fehlende Ortsrandgestaltung
-  fehlende bzw. mangelhafte Querungsmöglichkeiten
-  Spielplatz mit mangelhafter Anbindung
-  Einzugsbereich Spielplätze, 500 m
-  Haltestelle Citybus mit mangelhafter Anbindung
-  großflächige Stellplätze
-  versiegelte Flächen
-  Insellage
-  Barrierewirkung
-  fehlender Ausgang für Fußgänger

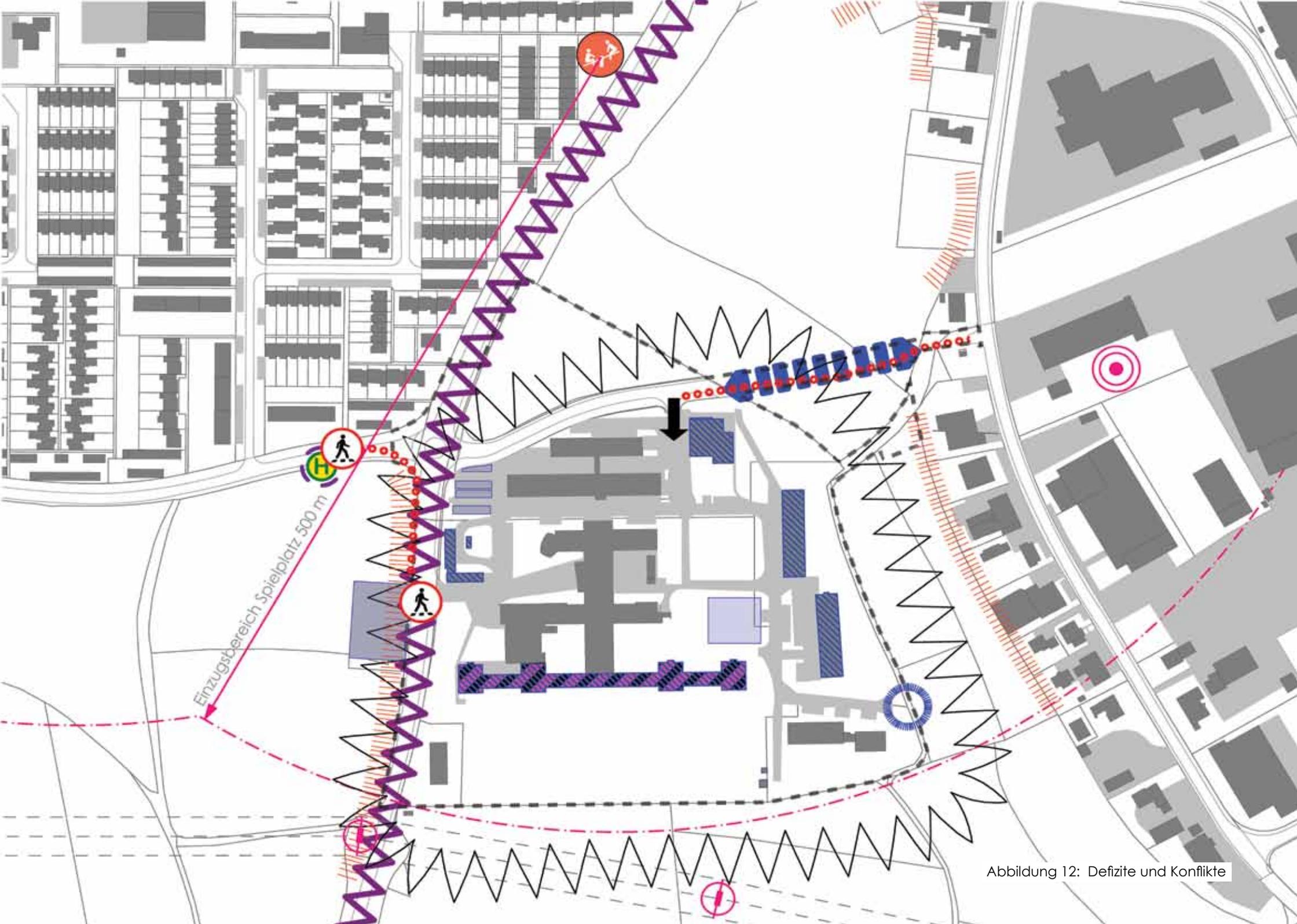


Abbildung 12: Defizite und Konflikte

3

DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE

Die Stärken und Schwächen des Quartiers wurden im vorherigen Kapitel ausführlich dargelegt. Im folgenden Abschnitt erfolgt nun die gezielte Untersuchung des Quartiers auf städtebauliche Missstände im Sinne des Baugesetzbuchs. Dabei wird zwischen Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschieden. Substanzschwächen weist ein Gebiet auf, welches den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht bzw. nur mangelhaft erfüllt. Hingegen bedeuten Funktionsschwächen eine erhebliche Beeinträchtigung der Aufgabe des Gebietes, welches ihm durch seine Lage und Funktion zukommt.

3.1 SUBSTANZSCHWÄCHEN

3.1.1 BELICHTUNG, BESONNUNG UND BELÜFTUNG VON WOHN- UND ARBEITSSTÄTTEN

Im Untersuchungsgebiet liegen Mängel in der Belichtung, Besonnung und Belüftung vor. Aufgrund von großflächigen Gebäudenordseiten werden die überwiegend im Süden des Quartiers gelegenen Gebäude wie z.B. das ehemalige Bettenhaus mit seinen Anbauten nicht ausreichend belichtet. Gleiches gilt für den Innenhof des südlichen Gebäudes der medbo.

Die vorliegende Gebäudesubstanz zeichnet sich durch eine hohe Gebäudetiefe aus. Die derzeitigen Grundrisse sind der ehemaligen Nutzung als Bettenhaus angepasst und erweisen sich daher in ihrer Nachnutzung als äußerst schwierig. Eine Nachnutzung der Gebäude ist aufgrund der Grundrisszuschnitte für Wohnraum nur mit hohem Umbaumaßnahmen und Sanierungen möglich, eine gewerbliche Nachnutzung erweist sich im momentanen Zustand ebenfalls als schwierig und bedarf großer Umbaumaßnahmen.

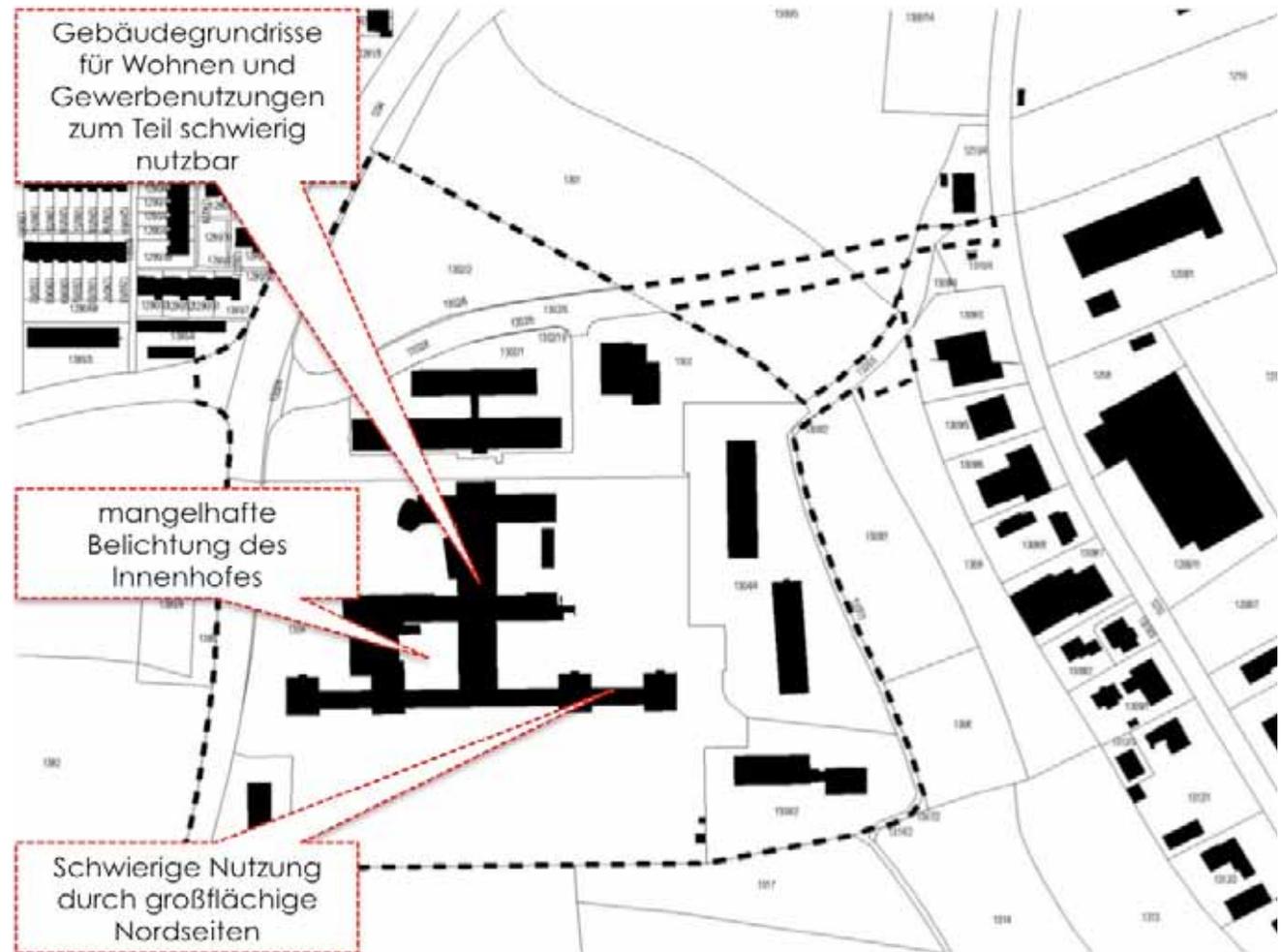


Abbildung 13: Substanzschwächen (1)
[Vorlage 005/0041/2017 Anlage1]

3.1.2 BAULICHE BESCHAFFENHEIT

Die bauliche Beschaffenheit des Quartiers ist, nach in Augenscheinnahme von außen, mangelhaft und weist einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Dabei handelt es sich insbesondere um folgende Gebäude, die Mängel in der baulichen Substanz (Schimmel, Feuchtigkeit) aufweisen: ehem. Bettenhaus (Gebäude 1), die östliche Zeilenbebauung (Gebäude 7 + 8) sowie die im Norden gelegene KFZ Halle (Gebäude 6) Ebenfalls liegen Mängel in der Ausstattung und Barrierefreiheit vor. Energetische Sanierungen haben nur teilweise stattgefunden, sodass teilweise ein schlechter bis kritischer energetischer Standard der Gebäude vorliegt.

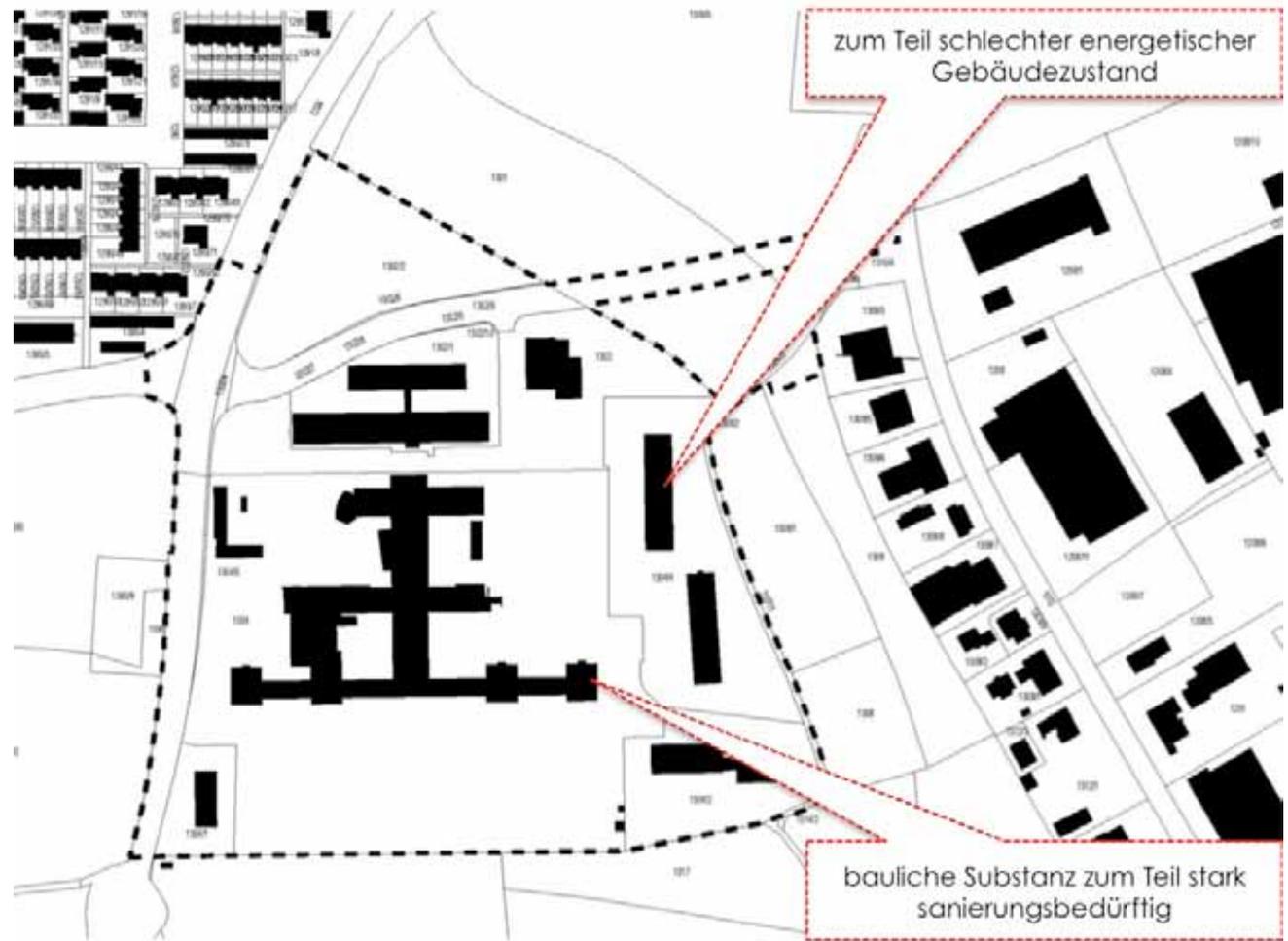


Abbildung 14: Substanzschwächen (2)

3.1.3 ZUGÄNGLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE

Die Anbindung des Quartiers an das öffentliche Straßennetz erfolgt lediglich über eine Zufahrt an der Köferinger Straße. Der im Norden des Quartiers geplante Anschluss wurde bisher nicht realisiert. Weiterhin sind im Quartier ausschließlich Anliegerstraßen vorhanden. Daher wird die Zugänglichkeit der Grundstücke als mangelhaft eingestuft.

Daneben besitzt das Gebiet Mängel im Rad- und Fußwegenetz (mangelhaftes Angebot, tlw. schlechter baulicher Zustand, mangelhafte Barrierefreiheit). Eine Anknüpfung des öffentlichen Fuß- und Radwegenetz ist noch verbesserbar.

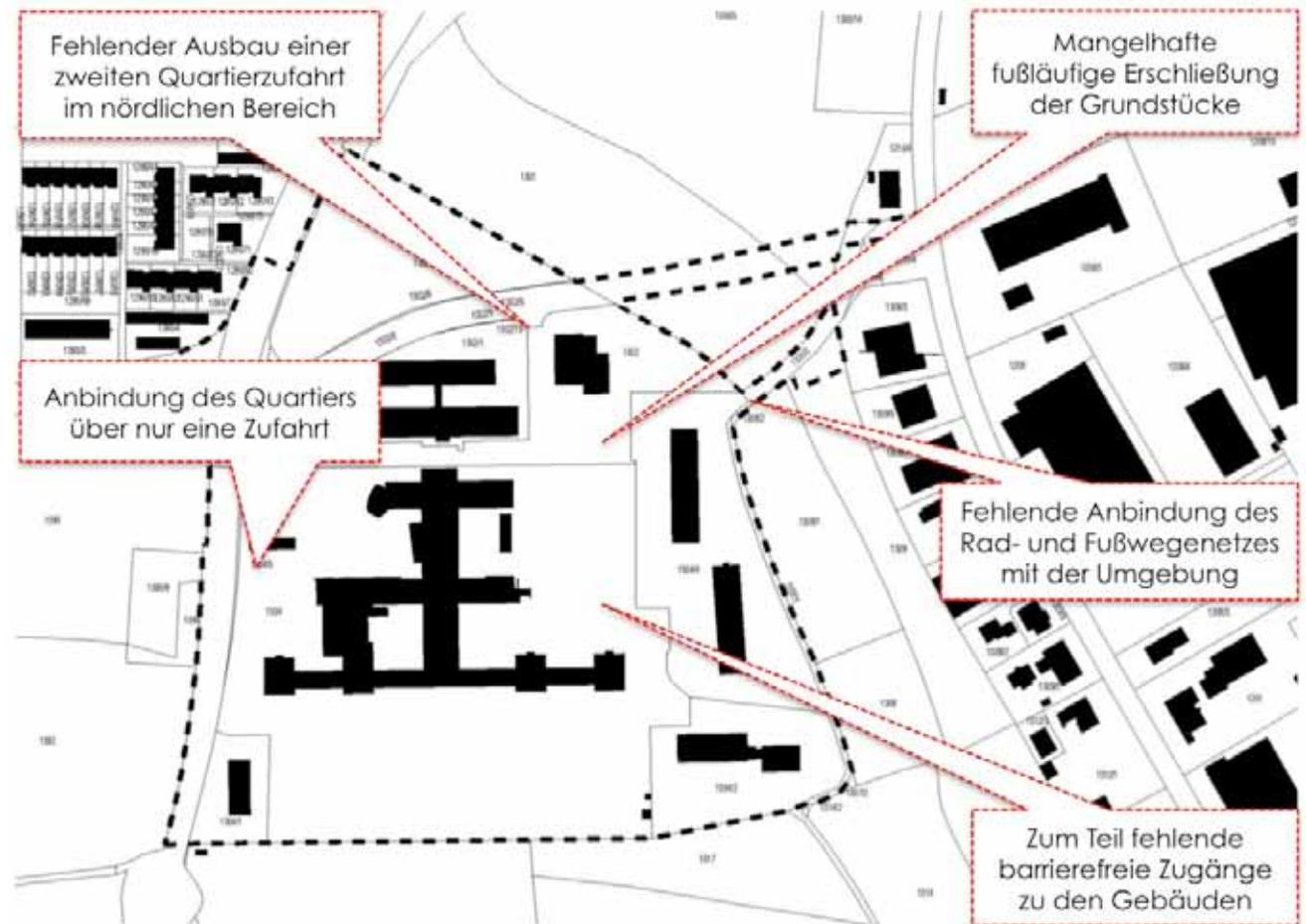


Abbildung 15: Substanzschwächen (3)
[Vorlage 005/0041/2017 Anlage1]

3.1.4 NUTZUNG VON UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Die Aufgabe des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses und der teilweise bereits begonnene Rückbau sowie Leerstand der Gebäudesubstanz haben zu einer Unternutzung der bebauten und unbebauten Flächen geführt. Das ehem. Bettenhaus (Gebäude 1) steht bereits vollständig leer. Die östliche Zeilenbebauung (Gebäude 7 + 8) wird derzeit als Flüchtlingsunterkunft zwischengenutzt. Westlich der Zeilenbebauung befinden sich aufgrund des Rückbaus große Freiflächen. Auch die im Norden angrenzende Fläche wird trotz einer bereits vorhandenen Erschließung nicht genutzt. Eine weitere kleine untergenutzte Fläche befindet sich an der westlichen Quartierseinfahrt und dient derzeit als Parkplatz.

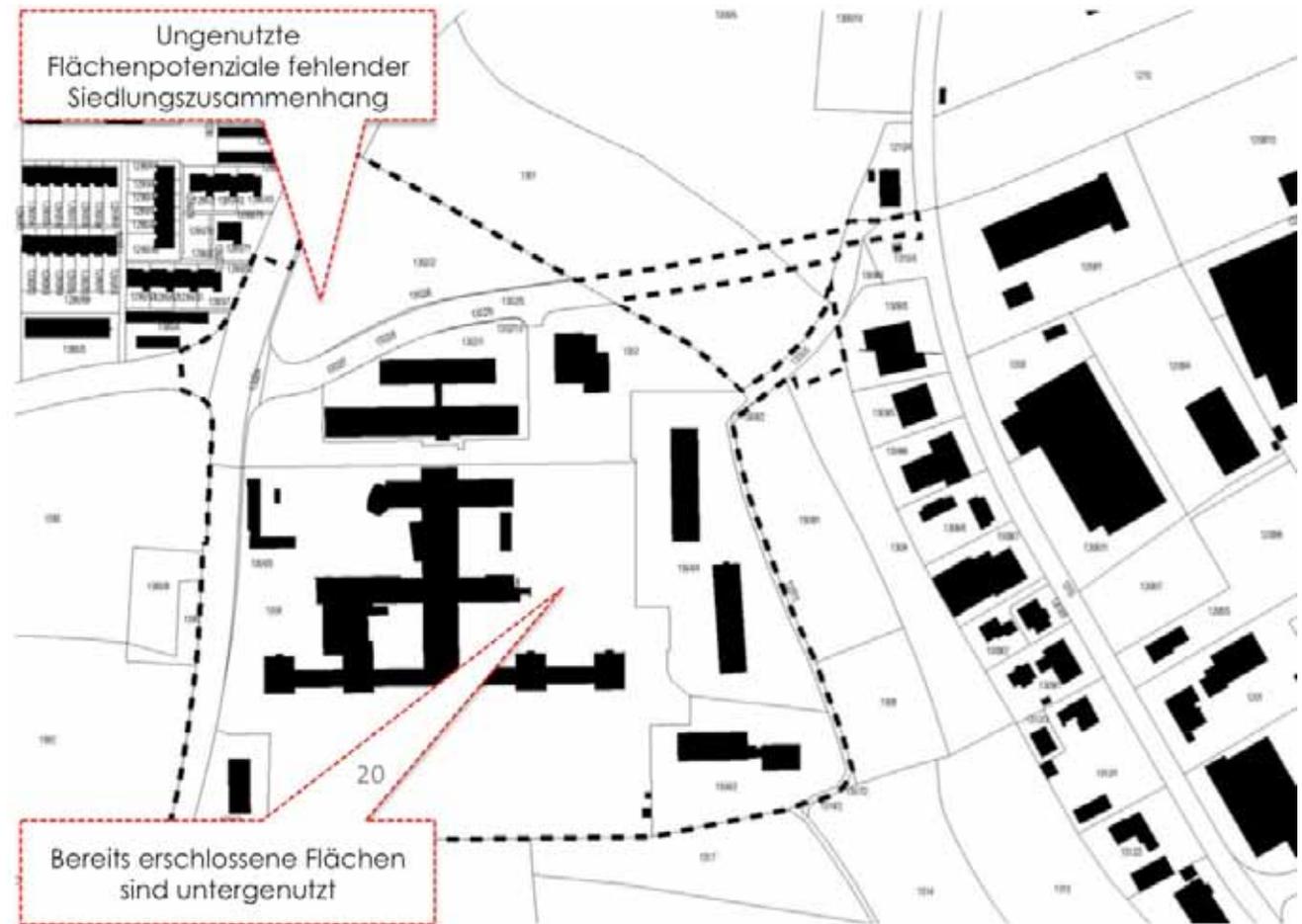


Abbildung 16: Substanzschwächen (4)

3.1.5 VORHANDENE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das ehemalige Bundeswehreal besitzt eine für die damalige Nutzung typische Ringererschließung der technischen Infrastruktur. Das Quartier ist über einen zentralen Anschluss mit dem öffentlichen Netz verbunden. Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen könnte dieser Umstand zu Konflikten führen (z.B. bei Parzellierung und Verkäufen im Gebiet). Ein Umbau der Ringerschließung ist ein hoher finanzieller sowie baulicher Aufwand.

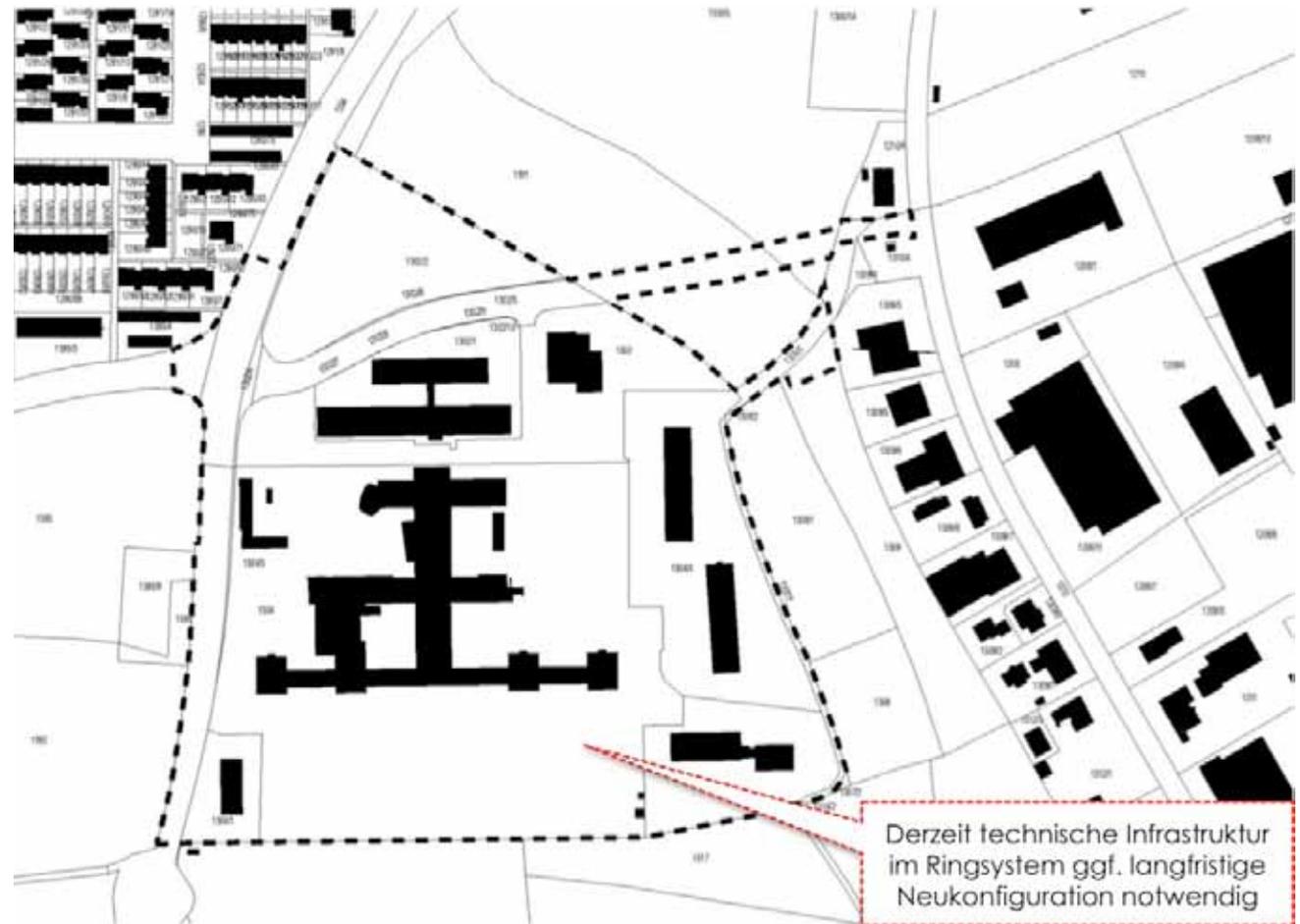


Abbildung 17: Substanzschwächen (5)
[Vorlage 005/0041/2017 Anlage1]

3.2 FUNKTIONSSCHWÄCHEN

3.2.1 FLIEßENDER UND RUHENDER VERKEHR

Das Quartier zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Neben den großzügigen Fahrbahnbreiten und einem überdimensionierten Angebot an Stellplätzen (zahlreiche Großparkplätze) fehlt es dem Gebiet an Attraktivität (z.B. begrünte Straßenräume, fehlende Fußwege). Trotz des hohen Anteils an Erschließungsflächen besitzen nicht alle Gebäude eine ausreichende bzw. gute Zufahrtsmöglichkeit.

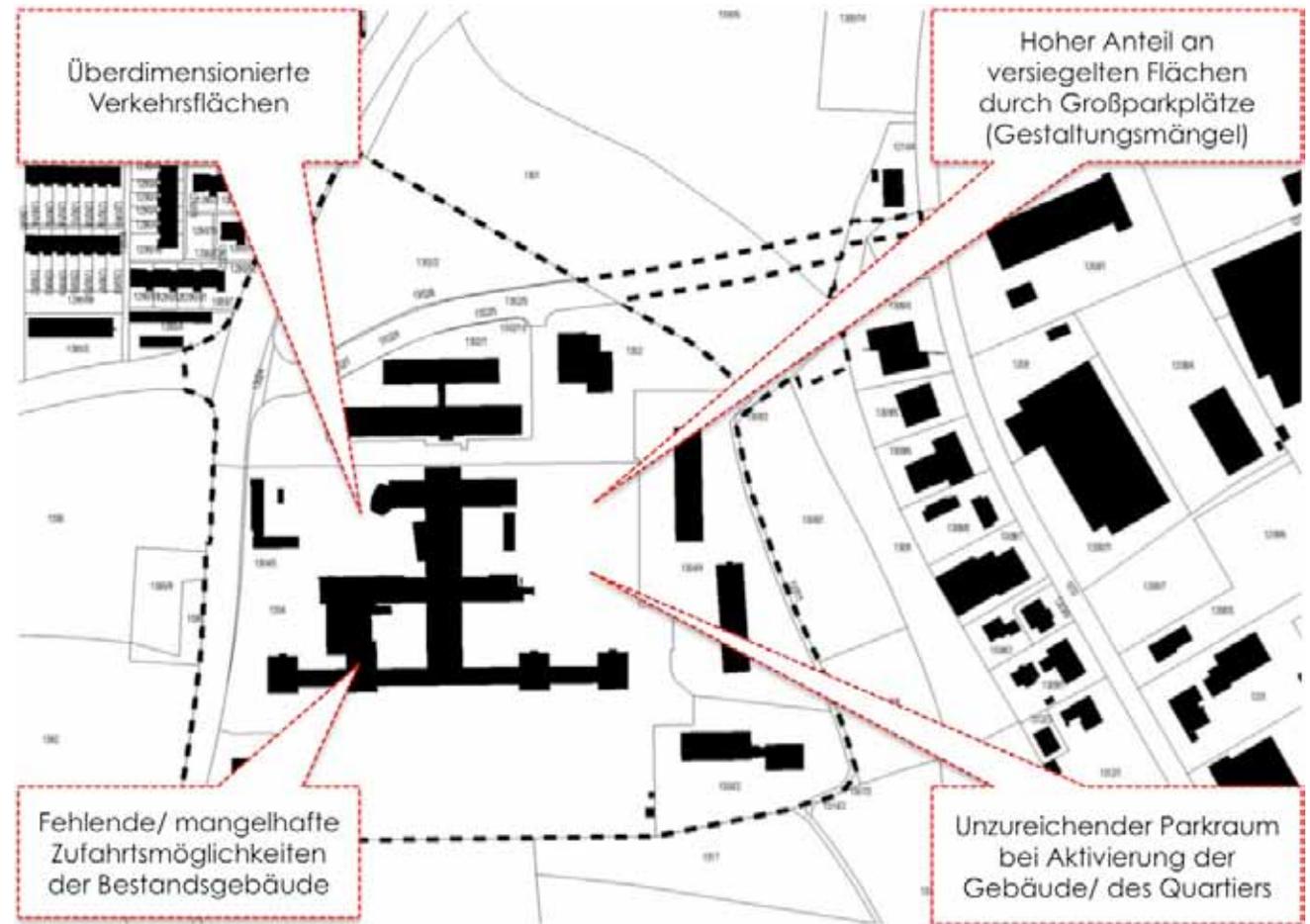


Abbildung 18: Funktionschwächen (1)

3.2.2 WIRTSCHAFTLICHE SITUATION UND ENTWICKLUNGSFÄHIGKEIT DES GEBIETS

Im Quartier liegen derzeit erste großflächige Leerstände und untergenutzte Flächen vor. Aufgrund von kurzfristigen Mietverträgen und bereits absehbaren Nutzungsaufgaben werden weitere Leerstände entstehen, die aufgrund ihrer Grundrisse schwer nachnutzbar sein werden. Weiterhin kann das ehemalige Nutzungskonzept eines Klinikstandortes nicht mehr ausgeübt werden. Die Entwicklungsfähigkeit des Quartiers und seine wirtschaftliche Situation sind somit mangelhaft.

3.2.3 WEITERES

Im Quartier liegen keine Gemeinbedarfsflächen bzw. -einrichtungen vor. Obwohl der im Süden gelegene Park als öffentlich zugängliche Freifläche genutzt wird, ist dieser privat. Zudem besitzen die vorhandenen Freiräume keine Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Spielgeräte des Klinikums sind in ihrer Ausstattung und Qualität mangelhaft.

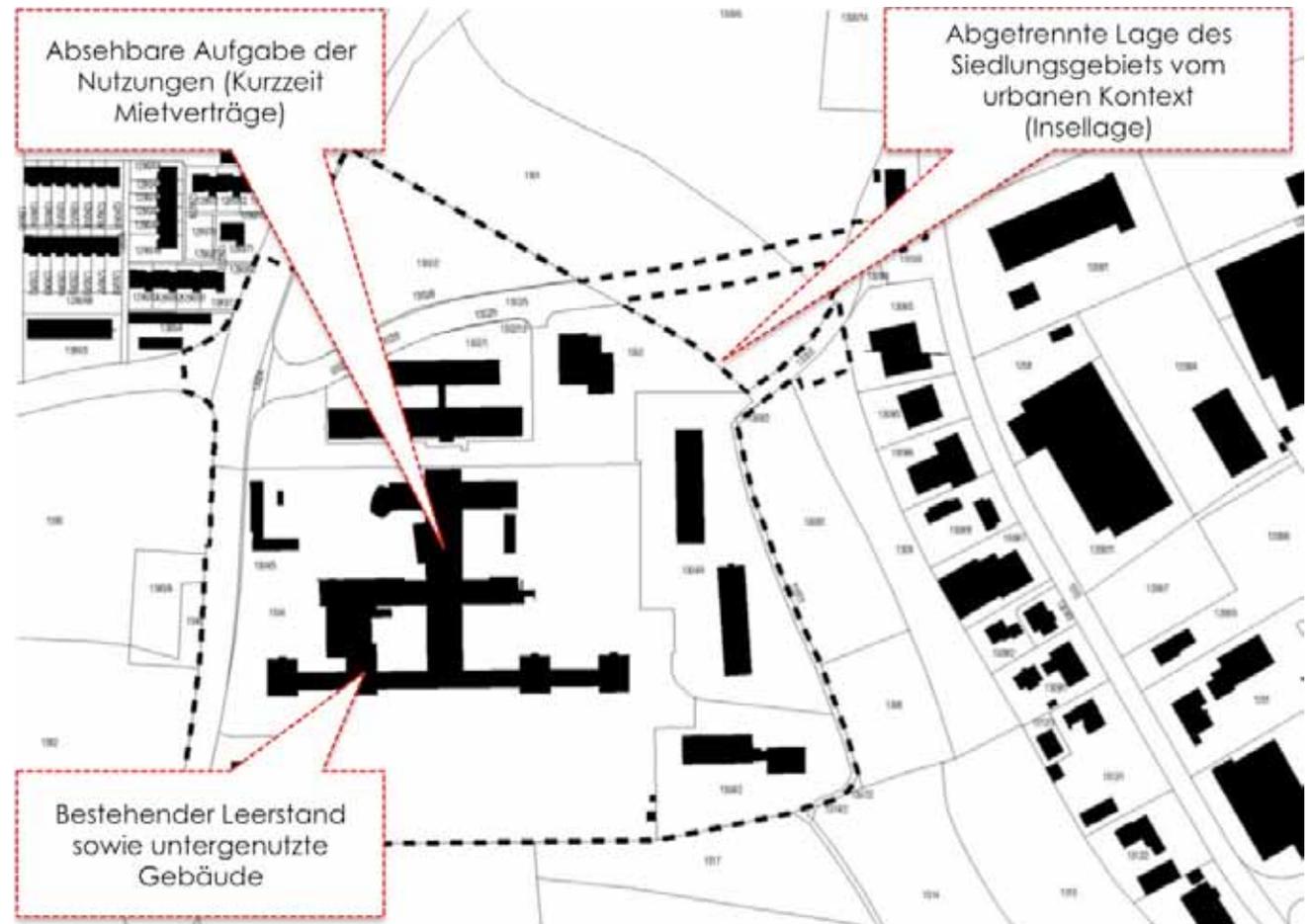


Abbildung 19: Funktionschwächen (2)
[Vorlage 005/0041/2017 Anlage1]

4



ZIELE DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Aus dieser Gesamtbetrachtung lassen sich nachfolgend Ziele für die Entwicklung des Gebiets ableiten. Die konkreten Ziele und Maßnahmenvorschläge zu deren Umsetzung sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

4.1 BAULICHE ZIELE

Ziel der Sanierung ist es, den vorhandenen Gebäudebestand weitestgehend zu erhalten. Die historische Gebäudesubstanz, besonders das ehemalige Bettenhaus, bestimmt im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets den Charakter des Quartiers und ist grundlegender Bestandteil der zukünftigen Entwicklung. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen sanierungsbedürftige Gebäude aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der bereits begonnene Rückbau von Gebäuden soll nur in Teilbereichen und im Wesentlichen für Nebenanlagen weiterverfolgt werden.

Weiterhin gilt es, das Potenzial der **bereits erschlossenen Flächen** zu nutzen und die durch Aufgabe der ehemaligen Nutzung als Bundeswehrkrankenhaus entstandenen Freiflächen **nach zu verdichten**. Für eine neue Bebauung soll ein verträglicher Maßstab gewählt werden, der sich an der bestehenden ortsbildprägenden Bebauung orientiert.

4.2 VERKEHRLICHE ZIELE

Im Rahmen der Aktivierung des Quartiers und der damit verbunden höheren Anzahl an Bewohnern sollte **der ÖPNV an die zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden**.

Eine ausreichende **Vernetzung der Innenstadt mit dem neuen Wohn- und Arbeitsstandort** ist von hoher Bedeutung. In Bezug auf die Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Anbindung des Individualverkehrs soll die Vernetzung des Quartiers intern, aber auch mit der Umgebung ausgebaut werden.

Ein weiteres Ziel der Sanierung ist es, **die optische Beeinträchtigung des Quartiers aufgrund der zahlreichen oberirdischen Stellplätze zu beseitigen**. Zukünftig soll ein begrünter und attraktiver Charakter im Quartier entstehen.

4.3 FREIRÄUMLICHE ZIELE

Durch die Formulierung von freiraumplanerischen Zielen soll eine **qualitativ hochwertige Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot erreicht werden. Das vielfältige Nutzungsangebot an Grün- und Freiflächen soll die Identifizierung der Bewohner mit dem Quartier stärken und zur Belebung beitragen.

Weiterhin gilt es, die **prägenden Vegetationselemente zu pflegen, erhalten und auszubauen**.

Zudem soll der Rückbau von versiegelten Flächen zu einer **Reduzierung der Bodenversiegelung** beitragen und den durchgrüntem Quartierscharakter unterstützen. Zukünftig besitzt die Wegeverbindung zwischen Köferinger Straße und **Liebengrabenweg** für die Bewohner des Quartiers eine hohe Bedeutung, da sie die Verbindung zwischen Wohn- und Arbeitsstandort darstellt. Der **Lückenschluss** soll vollzogen werden, um das Quartier verstärkt in den Amberger Siedlungsbereich einzubinden. Eine **Öffnung des Quartiers** und der damit verbundenen Vernetzung mit der Umgebung ist nur möglich, wenn der Ausbau weiterer Quartierseingänge und Wege sichergestellt wird.



Z.1 Erhalt des besonders **prägenden und historischen Gebäudebestands**

Z. 2 Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes

Z.8 Aufwertung der ÖPNV **Anbindung und Erreichbarkeit**

Z. 9 **Vernetzung** des Gebiets

Z. 10 Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische **Stellplätze**

Z.3 Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot

Z. 4 Erhalt, Pflege und Ausbau der **prägenden Vegetationselemente**

Z.5 Reduzierung der **Bodenversiegelung**

Z. 6 Anbindung Plangebiet **an den Liebengrabenweg**

Z.7 Schaffung eines **offenen Gebietscharakters**

Abbildung 20: Zielformulierungen

5



KONZEPT ZUR ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die zukünftige Entwicklung des Areal soll ein heterogenes Quartier bestehend aus Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen herbeiführen. Hierfür wird die bereits vorhandene Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen im südlichen Bereich des Gebietes und gewerblichen sowie medizinischen Nutzungen im nördlichen Teil des Gebietes aufgegriffen und weiterverfolgt. Die angestrebte Nutzungsmischung soll zu einem stabilen und belebten Quartier beitragen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklung ist die Aktivierung des vorhandenen Gebäudebestandes und somit eine bestandsorientierte Entwicklung. Die teilweise leerstehende und sanierungsbedürftige Gebäudesubstanz soll genutzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ein weiterer Rückbau soll nur begrenzt stattfinden. Des Weiteren sollen die untergenutzten

5.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT

Flächen im Bereich der medbo und nördlich der Staufenbergstraße aktiviert werden. Da diese Flächen bereits erschlossen sind, gilt es, eine städtebaulich verträgliche Dichte zu etablieren und eine Einbindung des Neubaus in den Bestand zu gewährleisten.

Trotz der Aktivierung der brachliegenden Flächen sollen vorhandene Freiflächen bewahrt und Außenanlagen hochwertig gestaltet werden.

Die vorhandene Vegetation soll so weit wie möglich erhalten und gepflegt werden. Neupflanzungen sollen sich an den vorhandenen Baum- und Straucharten orientieren. Bei der Entwicklung der Außenanlagen gilt es, hochwertig zu begrünen und zur Verfügung stehende Flächen soweit als möglich als differenziert nutzbare Freiräume zu gestalten. Die aktuell wenig begrüneten Straßen sollen durch neue Baumpflanzungen aufgewertet werden. Im Bereich der östlichen Zeilenbebauung (Gebäude 7 + 8) soll ein Quartiersspielplatz entstehen. Im Bereich der südlichen Parkanlage bietet sich ebenfalls die Möglichkeit Spielgeräte für Klein- und Schulkinder zu errichten. Durch diese zwei Spielplätze wird im Quartier ein vielfältiges Aufenthaltsangebot geschaffen, das die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld stärkt. In Anlehnung daran sollten

weitere Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum angeboten werden, die allen Altersklassen zur Verfügung stehen. Zur weiteren Aufwertung des Quartiers sind nicht mehr benötigte Stellplatzflächen zurück zu bauen. Erforderliche neue Stellplätze sollten z.B. über eine Quartiers-Park-Palette am derzeitigen Quartierseingang an der Köferinger Straße oder über Tiefgaragen hergestellt werden.

Um das Quartier mit den benachbarten Siedlungsbereichen stärker zu verknüpfen, ist zunächst die Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen entscheidend. Während einerseits die fußläufigen Beziehungen im Quartier aufgewertet werden müssen, gilt es andererseits die Anschlüsse an angrenzende Fußwege herzustellen und dadurch neue Wegebeziehungen zu ermöglichen. Dabei gilt es die fußläufige Anbindung an die Bushaltestelle, insbesondere unter den Gesichtspunkten der Barrierefreiheit und Sicherheit zu verbessern. Im Zuge einer besseren Vernetzung des Gebiets mit seiner Umgebung, sind nicht mehr benötigte Zäune und Tore des Quartiers zurückzubauen, um auch visuell das Quartier zu öffnen. Von hoher Bedeutung ist die Anbindung an die Fußwegeverbindung zum Liebengrabenweg. Hier bietet sich am im Südosten des Quartiers das bestehenden Tor im Zaun dauerhaft

zu öffnen.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob der Stellplatz anderweitig im Gebiet gedeckt werden kann, z.B. durch Tiefgaragen unter Gebäuden oder durch Umbau bestehender Stellplätze zu Hochgaragen. Die Schaffung einer Tiefgarage unter der südlichen Parkanlage ist nur unter Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Wasserwirtschaft möglich.

-  Erhalt der Vegetation
-  Erhalt der Freiflächen
-  Baumpflanzungen
-  Aufwertung der Außenflächen
-  Aktivierung/Sanierung des Gebäudebestandes
-  Flächen für bauliche Entwicklung Nachverdichtung
-  Schaffung neuer Wegebeziehungen
-  vorhandene Wegebeziehungen
-  quartiersinterne Wegeverbindung
-  Feldwege
-  verkehrliche Anbindung
-  Schaffen/Aufwerten von Querungsbereichen
-  Quartiers-Spielplatz
-  Integration von Spielgeräten für Kleinkinder (Sandspiel/Schaukel o.ä.)
-  Minimierung der Versiegelung durch Nutzung des vorhandenen Erschießungssystems
-  möglicher Standort einer Tiefgarage für d. Stellplatzbedarf
-  partielle Öffnung des Quartiers für Fußwegeverbindung

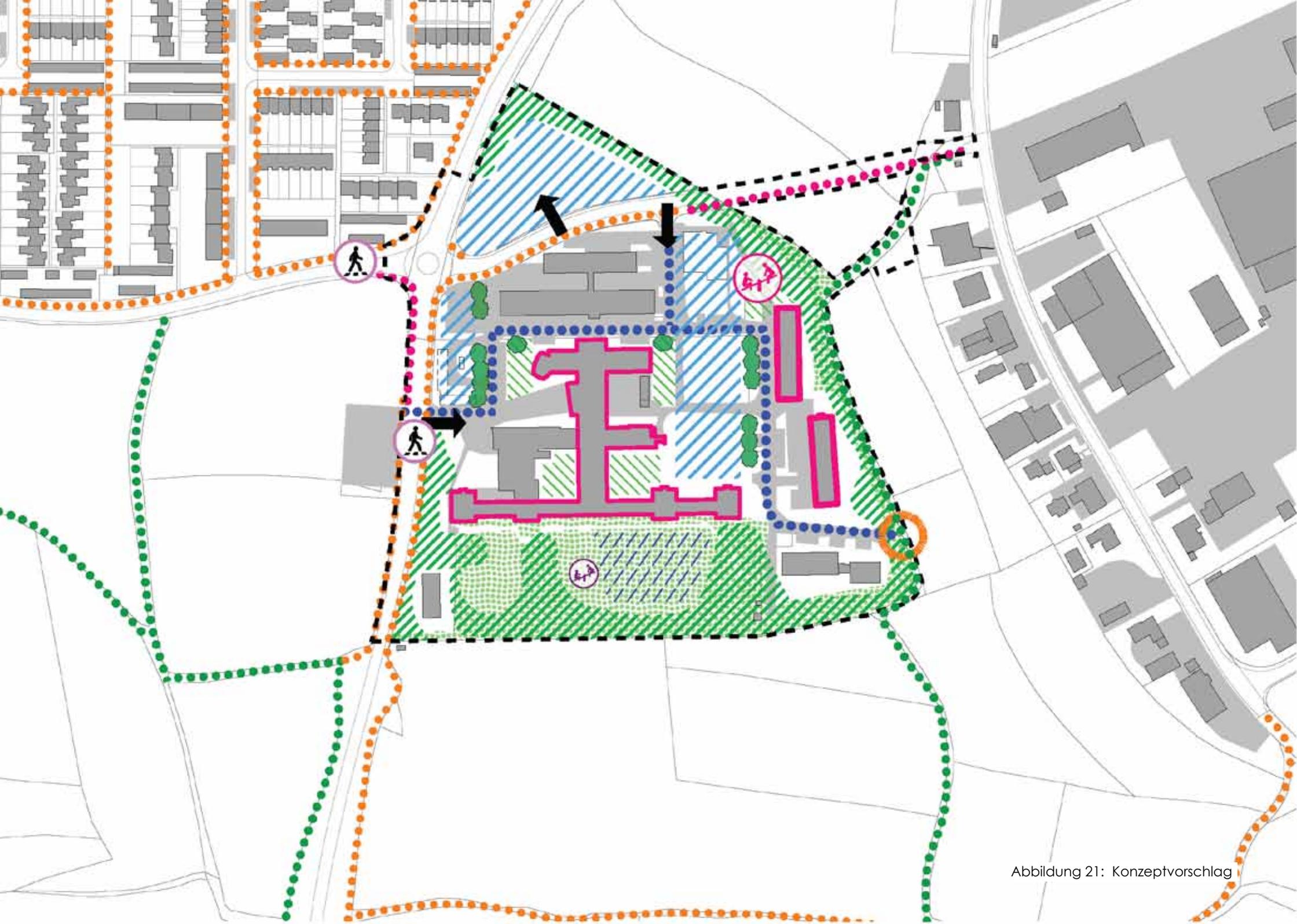


Abbildung 21: Konzeptvorschlag

5.2 MASSNAHMEN MIT KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Prioritäten

1 = zwingend erforderlich zur Erreichung der Zielsetzungen des Entwicklungskonzepts

2 = erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts

3 = wünschenswerte Maßnahme ohne zwingende Notwendigkeit

Zeithorizonte

kurzfristig: 1-3 Jahre

mittelfristig: 4-6 Jahre

langfristig: ab 7 Jahre

Städtebau		Prioritäten	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure / Finanzierung
Z.1 Erhalt des besonders prägenden und historischen Gebäudebestands					
1.1	Aktivierung und Sanierung des Bettenhauses des Alten Bundeswehr Krankenhauses	1	mittelfristig	ca. 7,9 Mio.	Investor
1.2	Sanierung der sonstigen Gebäude	1	mittelfristig	ca. 5,4 Mio.	Investor
Z. 2 Behutsame Nachverdichtung und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes					
2.1	Aufstellung eines Bebauungsplans und Grünordnungsplan zur Schaffung von Wohn- und Gewerberäumen	1	kurzfristig	ca. 66.000 €	Kommune
2.2	Schaffung neuer Wohn-/ Gewerbegebäude sowie weiterer Nahversorgung	2	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor

Grün- und Freiräume		Prioritäten	Zeithorizont	Kostenschätzung	Akteure / Finanzierung
Z.3 Qualitativ hochwertige Aufwertung der Grün- und Freiflächen für ein vielfältiges Nutzungsangebot					
3.1	Anlage eines privaten Quartiers-Kinderspielplatzes	2	mittelfristig	ca. 50.000€	Investor
3.2	Pflanzung von Bäumen in Anlehnung an die vorhandene Artensammensetzung	3	mittelfristig	ca. 15.000€	Investor
3.3	Gestaltung vom gemeinschaftlichen Plätzen und Freiflächen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität und Aufenthaltsräumen für unterschiedliche Nutzergruppen (z.B. Anwohner, Mieter, Beschäftigte ...) u.a. Anlegung eines Kleinkinderspielbereiches in der südlich gelegenen Parkanlage	2	mittelfristig	ca. 45.000€	Investor
Z. 4 Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente					
4.1	Erhalt und Pflege der vorliegenden wertvollen Biotop- und Vegetationsstrukturen ist besonders für die südliche Parkanlage wichtig. Falls eine Realisierung einer Tiefgarage an der Stelle vorgesehen wird, ist der Eingriff in den wertvollen Baumbestand an der Stelle zu vermeiden.	1	kurz- bis langfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor und die Kommune
4.2	Wiederherstellung der Verkehrssicherheit der Bäume	2	kurzfristig	ca. 50.000 €	Investor
Z.5 Reduzierung der Bodenversiegelung					
5.1	Nutzung des vorhandenen Erschließungssystems zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung	1	kurz- bis langfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor und die Kommune/ Investor
5.2	Rückbau nicht benötigter versiegelter Flächen	2	mittelfristig	Konzept abhängig	Investor

Z. 6 Einbindung des Plangebietes in die Umgebung insbesondere an den Liebengrabenweg					
6.1	Schaffung des Anschlusses zwischen Köferinger Straße und den Liebengrabenweg in Form einer Straße mit beidseitigem Fuß- und Radweg.	2	mittelfristig	Anschluss Liebengrabenweg: ca. 376.000€	Kommune
Z.7 Schaffung eines offenen Charakters für das Gebiet mit verbesserter Zugänglichkeit					
7.1	Rückbau der technischen Infrastruktur zur Verkehrslenkung wie Schranken etc.	2	Mittelfristig	ca. 10.000 €	Handlungsempfehlung für den Investor
7.2	Rückbau bzw. partielle Öffnung der Einfriedungen u.a. durch die Öffnung des bereits vorhandenen Tors für Fußgänger an der südöstlichen Ecke des Areals	1	Kurzfristig	ca. 5.000 €	Investor
7.3	Schaffung von hochwertig gestalteten Quartierseingängen zur Identitäts- und Adressbildung des neuen Quartiers	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 70.000 €	Investor
7.4	Aufwertung bestehender innerer Fußwegeverbindungen durch das Gebiet	2	mittel- langfristig	ca. 144.000€	Investor
7.5	Erhalt und Herstellung von Blickbeziehungen in die im Süden angrenzende Landschaft durch partielle Auslichtung des vorhandenen Strauchbestandes	2	langfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor und die Kommune

Verkehr					
Z.8 Aufwertung der ÖPNV Anbindung und Erreichbarkeit					
9.1	Schaffung eines sicheren Querungsbereichs für Fußgänger auf Höhe der Bushaltestelle in der Stauffenbergstraße, inkl. Anschluss an Fußweg aus Maßnahme 9.3	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 20.000€	Kommune
Z. 9 Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung durch fußläufige Verbindungen					
9.1	Schaffung eines sicheren Querungsbereichs für Fußgänger im Bereich des Kreisverkehrs Stauffenbergstraße - Köferinger Straße (südliche Ausfahrt) sowie die Errichtung eines Fußwegs zur Anbindung der Bushaltestelle (in der Stauffenbergstraße)	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 20.000€	Kommune
9.2	Aufwertung und Verbesserung des Querungsbereichs in der Köferinger Straße auf Höhe des westlich angrenzenden Parkplatzes, u.a. durch Verbreiterung der Mittelinsel und einer klaren Markierung	3	kurz- bis mittelfristig	ca. 10.000€	Kommune
9.3	Schaffung eines Fußweges entlang der Köferinger Straße zwischen Parkplatz und der Bushaltestelle in der Stauffenbergstraße (verknüpft mit Maßnahme 9.1)	2	Kurzfristig	Köferinger Straße: ca. 26.400€	Kommune
Z. 10 Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische Stellplätze					
10.1	Gestaltung und Neuordnung der großflächigen Stellplätze (hochwertiger Oberflächengestaltung mit geringerem Versiegelungsgrad (offen Fugen)/ Begrünung durch Randeinfassung mit niedriger Vegetation und Bäumen in regelmäßigem Abstand für Verschattung)	2	mittelfristig	ca. 75.000€	Handlungsempfehlung für den Investor
10.2	Vermeidung weiterer oberirdischer Stellplätze sowie bei neuen Entwicklungen, durch die Schaffung von Tiefgaragen oder Parkpaletten über bestehenden Parkplätzen (Wohnen + Gewerbe)	3	mittelfristig	-	Handlungsempfehlung für den Investor

6



NUTZUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS

VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES UND VERFAHRENS

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB verfolgt insbesondere die inhaltliche Zielsetzung der Behebung von städtebaulichen Missständen. Als Grundvoraussetzung müssen in dem Gebiet städtebauliche Missstände im Sinn des Baugesetzes vorliegen. Diese wurden im Rahmen des Kapitels 3. ausführlich untersucht und aufgezeigt.

Städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB Abs. 2 wurden in diesem Rahmen für das Untersuchungsgebiet flächendeckend festgestellt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme für das Untersuchungsgebiet ehemaliges Bundeswehrkrankenhaus sind somit erfüllt.

6.1 BEGRÜNDUNG

Ohne eine umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente wird der bereits begonnene Funktionsverlust weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel zunehmen.

Die Begründung zum Gebiet als Inhalte eines neuen Sanierungsgebietes ist nachstehend aufgeführt:

Im Quartier des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses liegen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB folgende Substanzschwächen gem Kap. 3 als Missstände vor:

- **Mängel** in der **Belichtung, Besonnung** und **Belüftung**
- **Mangelhafte bauliche** und **energetische Beschaffenheit** des Quartiers - hoher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
- **Mangelhafte Anbindung** des Quartiers an das öffentliche **Straßennetz**
- Starke **Unternutzung** der bebauten und unbebauten **Flächen**
- **Mangelhafte** und **nicht nachhaltige Erschließung** des Quartiers

Neben den beschriebenen Substanzschwächen liegen im Quartier schwerwiegende Funktionsschwächen gemäß §136 Abs. 3 BauGB vor:

- **Überdimensionierte Verkehrsflächen** charakterisieren den fließenden und ruhenden Verkehr im Gebiet.
- Die **Entwicklungsfähigkeit** des Quartiers und seine **wirtschaftliche Situation** sind **mangelhaft**. **Kurzfristige Mietverträge** und **Leerstände** deuten auf einen **Funktionsverlust** hin.
- Der im Süden gelegene **Park** wird als **private Freifläche** genutzt und steht nur den Anwohnern zur Verfügung. Zudem besitzen die vorhandenen **Freiräume geringe Aufenthaltsqualität**. Die vorhandenen **Spielgeräte** des Klinikums sind in ihrer **Ausstattung** und **Qualität mangelhaft**.

Im Zuge der Umsetzung der Sanierung sind einschneidende Maßnahmen wie z.B. Kernsanierungen in bestehenden Leerständen oder Ordnungsmaßnahmen der Erschließung erforderlich, die Auswirkungen auf die Quartiersbewohner haben. Dennoch sind für die wenigen derzeitigen Bewohner des Quartiers keine Umsiedlungen oder ähnlich einschneidende Maßnahmen notwendig. Es ist zu erwarten, dass für die Mehrheit der Betroffenen (u.a. Anwohner, aber auch Nutzer der Gewerbeflächen) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen zeitlich beschränkten Störungen durch Baustellentätigkeiten werden soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der Planer und der Kommune sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen sowie von vielfältigen Wohnraum, überwiegend im Bereich des Geschosswohnungsbaus, für den in Amberg ein Bedarf besteht, liegt die Entwicklung des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses im öffentlichen Interesse. Weiterhin ist der Erhalt der ortsbildprägenden Bebauung, d.h. die Nachnutzung der bestehen-

den Gebäude, besonders im Bezug auf das Ziel der reduzierten Flächenneuversiegelung von hohem gemeinschaftlichem Wert.

Aufgrund des öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung des gesamten Quartiers und der Notwendigkeit zur Lösung vielsichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist eine einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

6.2 ZIELE DER SANIERUNG

- Erhalt des besonders **prägenden und historischen Gebäudebestands**
- Behutsame **Nachverdichtung** und Nutzung des Flächenpotenzials zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Maßstabes
- Qualitativ hochwertige **Aufwertung der Grün- und Freiflächen** für ein vielfältiges Nutzungsangebot
- Erhalt, Pflege und Ausbau der prägenden Vegetationselemente
- Reduzierung der **Bodenversiegelung**
- Anbindung Plangebiet **an den Lieben-grabenweg**
- Schaffung eines **offenen Gebietscharakters**
- Aufwertung der ÖPNV **Anbindung und Erreichbarkeit**
- **Vernetzung** des Gebiets mit der Umgebung
- Minimierung der optischen Beeinträchtigung durch oberirdische **Stellplätze**

6.3 VORSCHLAG ZUM UMGRIFF

Der vorgeschlagene Umgriff des neuen Sanierungsgebietes nach §142 Abs. 1 BauGB umfasst nahezu den Umgriff des ehemaligen Bundeswehrgeländes, lediglich kleinere Grundstücke wurden im Rahmen der Ergebnisse der Voruntersuchung aus dem Umgriff für das Sanierungsgebiet ausgenommen.

Zu den Flächen des ehemaligen Bundeswehrgeländes kommen Teile der Verkehrsflächen der Köferinger Straße inkl. dem Knotenpunkt Stauffenbergstraße- Köferinger Straße sowie die nach ostführende Stichstraße bis zum Liebengrabenweg, im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiet hinzu. Im Osten verläuft das Sanierungsgebiet entlang der Feldgrenze und schließt den dort bestehenden Feldweg mit ein. Südlich wird das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ebenfalls von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Das Flurstück 1302/2, im Norden des Untersuchungsgebietes, besitzt keine gravierende städtebaulichen Missstände und ist daher aus dem Umgriff des Sanierungsgebietes ausgenommen.

Die Flurstücke 1304/2 und 1304/1 am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes

erfuhren bereits eine Umnutzung und Sanierung der Gebäude und weisen keine städtebaulichen Missstände mehr auf. Diese beiden Grundstücke sind daher nicht im Umgriff des Sanierungsgebiets enthalten.

-  Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude
-  Flurstücksgrenzen
-  Straßen

6.4 VERFAHRENSVORSCHLAG

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen (Vgl. Abbildung 22).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, um das bestehende Gebiet aufzuwerten und zu verbessern. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz als auch Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des Gebietes zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung umfassender Steuerung und Unterstützung ermöglicht die Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des BauGB einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Überwiegende Teile des Sanierungsgebietes befinden sich im Besitz eines Grundstückseigentümers, der sehr an der Behebung der Mängel interessiert ist und einen Großteil der erforderlichen Maßnahmen eigenständig finanzieren wird. Aufgrund des bereits vorhandenen Preisniveaus auf dem Immobilienmarkt in Amberg sowie den aktuellen Entwicklungen ist mit einer verhältnismäßig sehr geringen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer plötzlich durch die Sanierung ausgelösten spekulativen Entwicklung auf dem Bodenmarkt zu rechnen, da der Grundbesitzer derzeit das Areal im Portfolio halten will. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des BauGB (Bodenrecht § 152-156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungsatzung kann deshalb auf die Anwendung dieser Vorschrift verzichtet werden (§ 142 Abs. 4 Bau GB). Die Sanierung findet somit

im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt. Bei Maßnahmen im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind die beitragsrechtlichen Vorgaben zu beachten und eine Beitragspflicht entsprechend KAG zu prüfen.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Dadurch würden Bauvorhaben und schuldenrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt unterliegen. Es wird vorgeschlagen, die Anwendung entsprechend § 144 Abs. 1 BauGB und § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen. Da zukünftig der neue Bebauungsplan „An der Staufenbergstraße“ im Quartier gültig sein wird und die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet, ist eine weitere Genehmigungspflicht nicht notwendig.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regu-

larien und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, das gemäß § 143 Abs. 2 Satz 1-3 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme nichts entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden. Entsprechend BauGB 2014 (45. Auflage) ist die Frist für die Sanierung nach § 142 Abs. 3 BauGB festzulegen. Die Sanierung sollte spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gemäß § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

7



QUELLENVERZEICHNIS

Die Vorbereitende Untersuchung wurde auf Basis folgender Quellen erstellt:

- (1) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat; Landesentwicklungsplan Bayern
- (2) denkmalneu GmbH; Bebauungsplan „An der Stauffenbergstraße“; Vorbereitende Untersuchung „Park Campus Amberg“
- (3) Flowinvest GmbH; Risiko-Potenzial-Analyse
- (4) Georgi, Bernd; Luftbilder
- (5) Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH; Standortbeschreibung; Verkehrsanlagen; Ver- und Entsorgung
- (6) Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord; Regionalplan
- (7) Renner + Hartmann Consult GmbH; Erkundung Straßenaufbau
- (8) Seidl + Partner Gesamtplanung GmbH; Technical-Due-Diligence-Prüfung
- (9) Staatliches Hochbauamt Amberg; Übersichtsplan, Ausführungsplan
- (10) Stadt Amberg; Kataster

8



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Untersuchungsumgriff VU, eigene Darstellung
- Abbildung 2: Grundlage Luftbild: Bernd
Gebäudenummerierung, eigene Darstellung
- Abbildung 3: Formaler Planungsprozess zum Sanierungsgebiet,
eigene Darstellung
- Abbildung 4: Übergeordnete Struktur, eigene Darstellung
- Abbildung 5: Bindungen, eigene Darstellung
- Abbildung 6: Grün- und Freiräume, eigene Darstellung
- Abbildung 7: Tatsächliche Nutzungen, eigene Darstellung
- Abbildung 8: Verkehr/ÖPNV, eigene Darstellung
- Abbildung 9: Ortsbild, eigene Darstellung
- Abbildung 10: Gebäudebewertung, eigene Darstellung
- Abbildung 11: Qualitäten und Potenziale, eigene Darstellung
- Abbildung 12: Defizite und Konflikte, eigene Darstellung
- Abbildung 13: Substanzschwächen (1), eigene Darstellung
- Abbildung 14: Substanzschwächen (2), eigene Darstellung
- Abbildung 15: Substanzschwächen (3), eigene Darstellung
- Abbildung 16: Substanzschwächen (4), eigene Darstellung
- Abbildung 17: Substanzschwächen (5), eigene Darstellung
- Abbildung 18: Funktionsschwächen (1), eigene Darstellung
- Abbildung 19: Funktionsschwächen (2), eigene Darstellung
- Abbildung 20: Zielformulierungen, eigene Darstellung
- Abbildung 21: Konzeptvorschlag, eigene Darstellung
- Abbildung 22: Umgriff Sanierungsgebiet, eigene Darstellung