

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „ALTORT CHAMMÜNSTER“





Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Bericht das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

Kartenausschnitte sind grundsätzlich genordet und maßstabslos abgedruckt.

Sofern nicht anderweitig gekennzeichnet, ist die RSP Architektur + Stadtplanung GmbH Urheberin der abgedruckten Abbildungen.

Urheberin aller Geobasisdaten und Luftbilder ist die bayerische Vermessungsverwaltung.

Auftraggeber

Stadt Cham
Stadtbauamt
Marktplatz 2
93413 Cham



Konzepterstellung

RSP Architektur +
Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



Fördergeber

Städtebauförderung
von Bund, Ländern
und Gemeinden

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen.





12. Dezember 2023

Anlagen

1. Bestandspläne 1: 1.000 (6 Pläne)

- 1.1. Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand
- 1.2. Nutzung Erdgeschoss
- 1.3. Nutzung Obergeschoss
- 1.4. Zustand der Bausubstanz
- 1.5. städtebauliche Gestaltung
- 1.6. Dachlandschaft

2. Analysepläne 1: 1.000 (2 Pläne)

- 2.1. städtebauliche Missstände
- 2.2. städtebauliche Qualitäten

3. Rahmenplan 1: 1.000 (1 Plan)

4. Maßnahmenplan 1: 1.000 (1 Plan)

5. Auszug aus Denkmalliste des BLfD

6. Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung am 04.07.2023

7. Auswertung der Beteiligung nach § 137 und § 139 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

I Rahmenbedingungen	5
1. Anlass	5
2. Lage im Raum	6
3. Chammünster: Ortsbild und Historie	7
4. Bevölkerungsstatistik	8
5. Bestehende Planungen	9
6. Beteiligungsverfahren	15
6.1 Bürgerbeteiligung	15
6.2 Behördenbeteiligung	18
II Bestandsaufnahme/Analyse	19
1. Öffentliches Eigentum	19
2. Gebäudenutzungen	20
3. Raumstruktur	22
4. Bausubstanz	23
5. Städtebauliche Gestaltung	24
6. Dachlandschaft	25
7. Missstände	26
7.1 Missstände Baukörper	26
7.2 Missstände Grün- und Freiflächen	28
7.3 Missstände Verkehr	30
7.4 Analyseplan Missstände	33
8. Qualitäten	35
8.1 Qualitäten Baukörper	35
8.2 Qualitäten Grün- und Freiflächen	38
8.3 Qualitäten Mobilität	40
8.4 Analyseplan Qualitäten	41
III Ziele	43
1. Ziele Baukörper	43
2. Ziele Grün-, Freiflächen und Klimaschutz	45
3. Ziele Verkehr	47
4. Ziele Nutzungen und Funktion	49
IV Konzept	51
1. Rahmenplan	51
2. Massnahmenübersicht	53
2.1 Maßnahmentabelle	53
2.2 Maßnahmenbeschreibung	55
HO 1 „Öffentliche Straßen und Plätze“	55
HO 2 „Ehemalige Brauerei Hintereder“	62
2.3 Maßnahmenplan	67
V Verzeichnis	69

I RAHMENBEDINGUNGEN

1. ANLASS

Chammünster als Ortsteil der Stadt Cham ist aufgrund seiner landschaftlich attraktiven Lage im Talraum des Regen und in direkter Nähe zum Oberzentrum Cham ein attraktiver Wohnstandort. Aufgrund seiner langen zurückreichenden Geschichte verfügt Chammünster über ein reizvolles Ortsbild mit zahlreichen Einzeldenkmalen. Insbesondere die Katholische Pfarrkirche prägt das Ortsbild und trägt in hohem Maß zu Identitätsbildung bei.

Gleichwohl unterliegt auch Chammünster dem allgemeinen strukturellen Wandel und sieht sich aktuell mit verschiedenen Herausforderungen, wie z. B. Funktionsverlusten, Leerständen, Beeinträchtigungen des Ortsbilds, Verkehrsbelastungen, etc. konfrontiert. Diese Herausforderungen betreffen insbesondere den Bereich des Altortes, wo u. a. mit der ehem. Brauerei Hintereder ein ortsbildprägender Leerstand in zentraler Lage entstanden ist.

Nach Ende der Bierproduktion in der Brauerei Hintereder stehen die Gebäude leer und warten auf eine Folgenutzung. Die Stadt Cham konnte das Gelände zwischenzeitlich mit allen Gebäuden erwerben und möchte den Bereich revitalisieren. Des Weiteren zeichnen sich im Bereich des Feuerwehrhauses strukturelle Änderungen ab. Der Feuerwehrbedarfsplan der Stadt Cham (Stand November 2017) empfiehlt eine Zusammenlegung städtischer Gerätehäuser zu einer zentralen Wache im Bereich Chammünster. Folglich würde die Hauptnutzung des bestehenden Feuerwehrhauses wegfallen und ein teilweiser Leerstand entstehen. Neben der Einsatzabteilung wird das Gerätehaus im Obergeschoss noch von einer Eltern-Kind-Gruppe und multifunktional von verschiedenen Vereinen genutzt.

Besondere Anforderungen an den Untersuchungsbereich entstehen durch die Anziehungskraft der im Gebiet stehenden Urkirche des oberen bayerischen Waldes, die Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“. Diese stellt ein Alleinstellungsmerkmal in der Region dar und zieht Gläubige und Touristen mit durchschnittlich zwei bis drei Bussen pro Woche in den Altort Chammünster. Für den Erhalt des charakteristischen Ortsbildes und eine zukunftsfähige Entwicklung des Ortskerns sind bis ca. 2038 verschiedene städtebauliche Bau- und Ordnungsmaßnahmen notwendig. Zur Strukturierung der örtlichen Gemengelage hat der Stadtrat Cham die Durchführung einer städtebaulichen Voruntersuchung gem. § 141 BauGB für den Altortbereich Chammünster beschlossen.

Nach Bewertung der städtebaulichen Substanz- und Funktionsschwächen i. S. d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann ein Sanierungsgebiet ggfs. förmlich



Abb. 1: Leerstand ehem. Brauerei Hintereder vor Pfarrkirche "Mariä Himmelfahrt"- Südansicht



Abb. 2: sanierungsbedürftiger Veranstaltungssaal auf Brauereigelände- Südwestansicht



Abb. 3: Feuerwehrgerätehaus Chammünster

festgelegt werden. Diese förmliche Festlegung würde den Zugang zu Fördergeldern der Städtebauförderung und die Anwendung des § 7 h Einkommensteuergesetz („Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“) ermöglichen.

2. LAGE IM RAUM

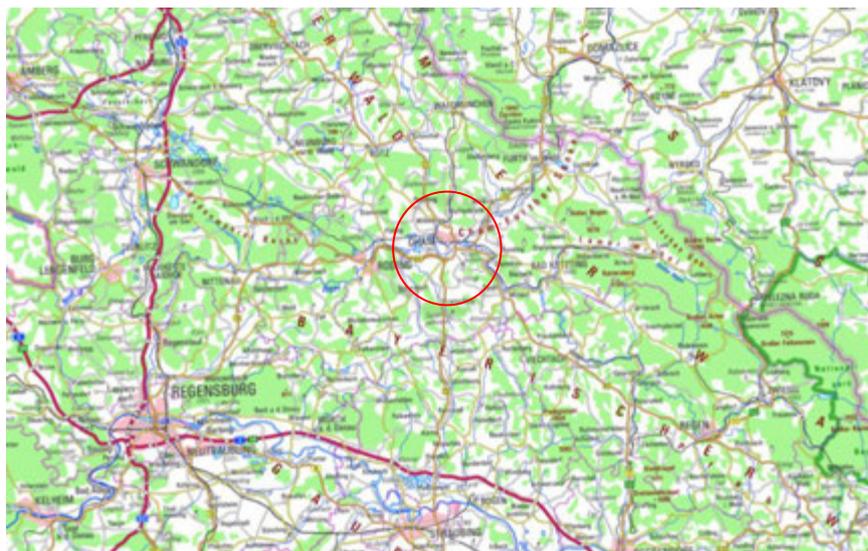


Abb. 4: Topographische Karte Bayern-Verortung Cham¹

Die Kreisstadt Cham mit 17 493 Einwohnern (Stand: 31.03.2023) erfüllt die Funktion eines Oberzentrums im Gebiet des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“. Die dem Landkreis Cham im Regierungsbezirk Oberpfalz angehörige Kommune erstreckt sich auf 80,69 km².

Der Ortsteil Chammünster beheimatete zum 31.12.2021 1.200 Einwohner mit Haupt- und 104 mit Nebenwohnsitz.

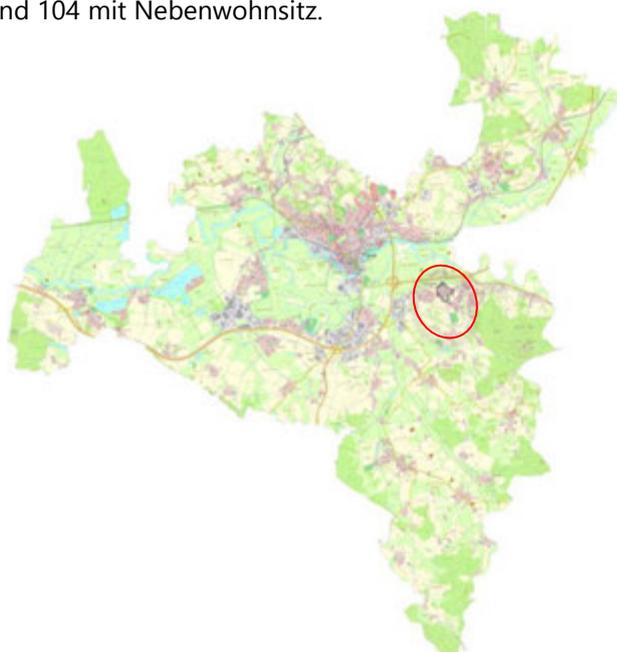


Abb. 5: Digitale Ortskarte Stadt Cham-Verortung Untersuchungsgebiet²

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung 2023a

² Bayerische Vermessungsverwaltung 2023b

3. CHAMMÜNSTER: ORTSBILD UND HISTORIE

Nach der Schenkung von Grundstücken an das Regensburger Kloster St. Emmeram errichteten die dort ansässigen Benediktinermönche eine Niederlassung im jetzigen Untersuchungsgebiet um das Jahr 739.

Diese Niederlassung wurde zur Urkirche des bayerischen Waldes und war Ausgangspunkt dessen Christianisierung. Die äußere Gestalt des Baukörpers änderte sich mehrmals und erhielt schließlich ihre spätgotische Form. Das umliegende Pfarrdorf entwickelte sich sukzessive und charakterisiert sich durch hofartige Anwesen, die vermutlich landwirtschaftlich genutzt wurden.

Der Großteil des historischen Stadtgrundrisses ist noch in seiner ursprünglichen Form vorhanden. An einigen Stellen wurde nachverdichtet oder neu gesiedelt. An anderen Stellen sind noch historische Baudenkmäler erhalten



Abb. 7: Schrägluftbild Nordwest Altort Chammünster, 20. Jh.³



Abb. 6: Chammünster im Urkataster von ca. 1840⁴



Abb. 8: historische Motivkarte Chammünster⁵

³Stadt Cham o.J.

⁴Bayerische Vermessungsverwaltung 2023c

⁵Verlag J. Eltner o.J.

4. BEVÖLKERUNGSSTATISTIK



Abb. 9: Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Cham 1840-2021⁶

Die Chamer Bevölkerung wuchs im 20. Jh. deutlich von ca. 9.000 Bürgerinnen und Bürger auf 17.493 Einwohner im Jahr 2023. Der starke Anstieg kann auf Eingemeindungen und Geflüchtetenbewegungen zurückgeführt werden.

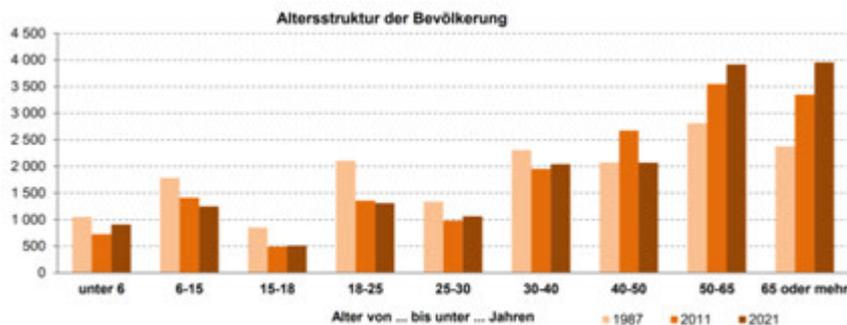


Abb. 10: Altersstruktur der Bevölkerung in der Gesamtstadt (Vergleich 1987, 2011, 2021)⁶

Im Vergleich zu den Jahren 1987 und 2011 alterte die Stadtbevölkerung analog zum Freistaat Bayern und der Bundesrepublik Deutschland.

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt

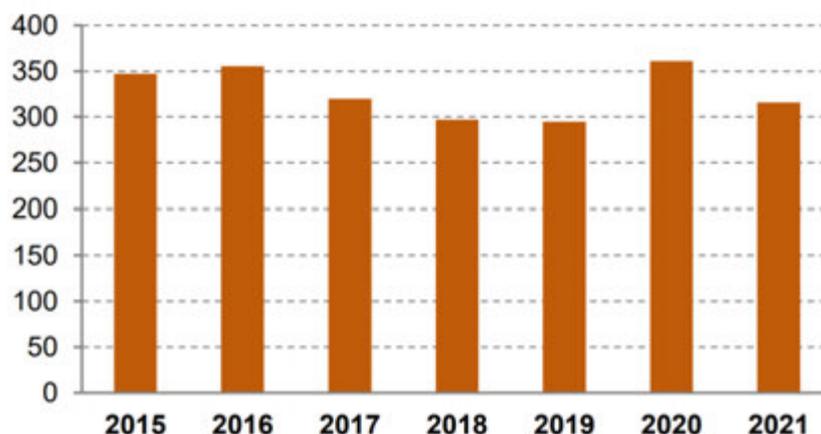


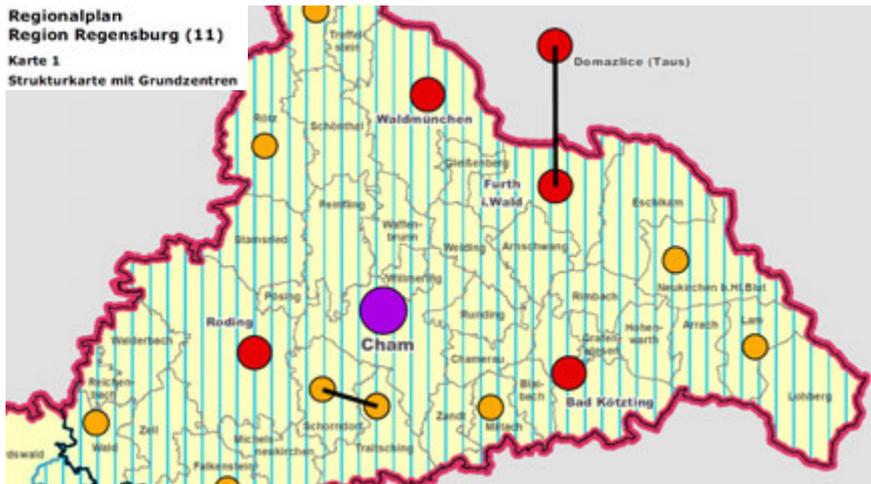
Abb. 11: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in der Gesamtstadt 2015-2021⁶

Die Anzahl Erwerbsloser blieb in den vergangenen Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau und erreichte ihren Höhepunkt um den Ausbruch der Corona-Pandemie

5. BESTEHENDE PLANUNGEN

Regionalplanung

Die Kreisstadt Cham wird in der Strukturkarte des Regionalplans Region Regensburg (11) als Oberzentrum dargestellt. Im Übrigen befindet sich die Gemeinde im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.



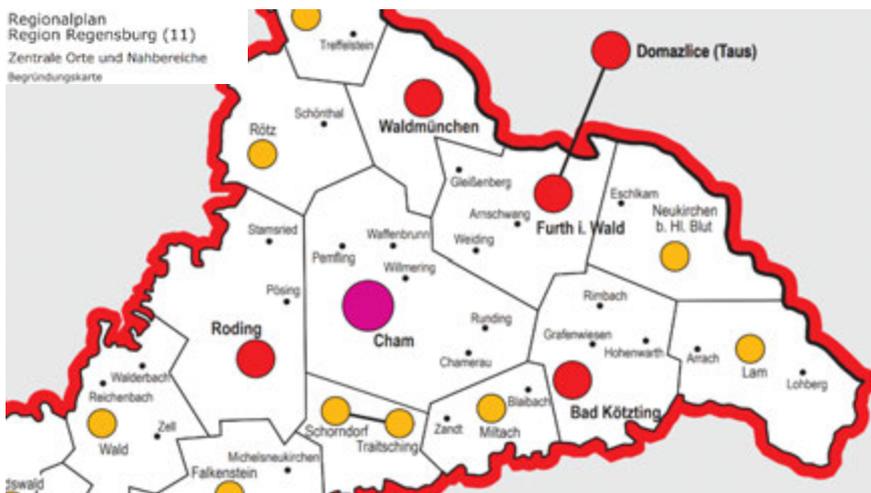
Ziele der Raumordnung

- Grundzentrum gemäß Regionalplan Regensburg
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Verdichtungsraum
- Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf
- Verbindung von Doppelzentren
- Regionsgrenze
- Landkreisgrenze
- Gemeindegrenze
- Grenze des Truppenübungsplatzes

Abb. 12: Regionalplan Regensburg (11)- Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren⁷

Die Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereiche“ des Regionalplans Region Regensburg (11) stellt einen Nahbereichsverbund zwischen dem Oberzentrum Cham und den Gemeinden Pemfling, Waffenbrunn, Willmering, Runding und Chamerau dar.

Die Chamer Eigenschaft als Oberzentrum gewährleistet den Bewohnerinnen und Bewohnern des Untersuchungsgebiets eine gute Versorgungssicherheit.



- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum
- Sonstige Gemeinde im Nahbereich
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region
- Nahbereichsgrenze (generalisiert)

Abb. 13: Regionalplan Region Regensburg (11)- Begründungskarte Zentrale Orte und Nahbereiche⁸

Die regionalplanerischen Ziele des Themenbereichs „Siedlung und Versorgung“ tangieren das Untersuchungsgebiet lediglich mit der Darstellung eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz im Norden. Nordwestlich der Bundesstraße befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Kiesabbau (KS 1 „nördlich Chammünster“).



Abb. 14: Vorranggebiete gem. Regionalplan am Untersuchungsgebiet⁹

Der Themenbereich Landschaft und Erholung hält die Darstellung einer Schutzzone im Naturpark „Oberer bayerischer Wald“ mittelbar am Untersuchungsgebiet vor (Status Landschaftsschutzgebiet).

Bei Ziel B VII 3.7 wird Chammünster direkt erwähnt: „Möglichkeiten zum Segeln sollen bei Neutraubling verbessert und bei Sengenthal, Chammünster und langfristig bei Pfatter angestrebt werden.“



Abb. 15: Landschaftsschutzgebiet um das Untersuchungsgebiet¹⁰

⁹ Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie o.J.

¹⁰ Bay. Landesamt für Umwelt o.J. a

GSEK

Das gesamtstädtische städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Cham (GSEK) aus dem November 2010 konzentrierte sich auf die Chamer Altstadt. Die Planung enthält Maßnahmenvorschläge auch nur für diesen Bereich und formuliert Ziele für neun Handlungsschwerpunkte.

Die festgelegten Entwicklungsziele haben teilweise aber auch Relevanz für den Untersuchungsbereich im Stadtteil Chammünster.

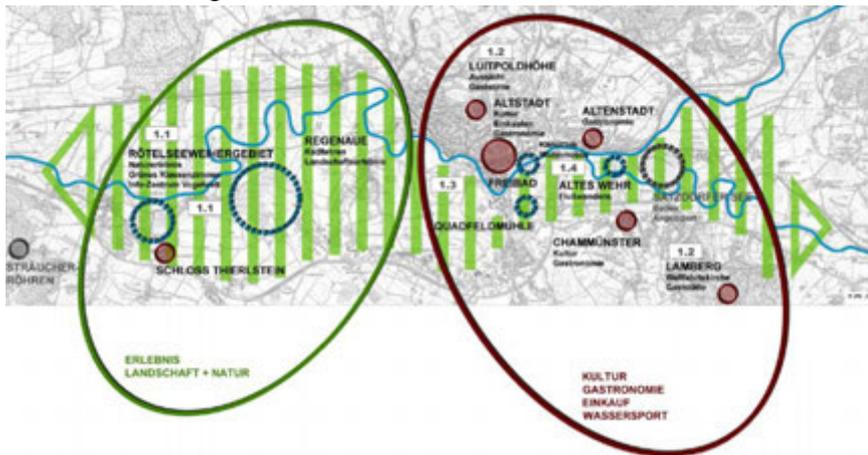


Abb. 16: GSEK Cham - Karte Handlungsfelder Landschaft und Tourismus¹¹

Nachfolgend sind die GSEK-Ziele abgedruckt, die Relevanz für das Untersuchungsgebiet haben können.

1 Landschaft & Tourismus

- Sicherung und Erlebbarkeit von Naturräumen
- Aktivierung und Reaktivierung von kulturellen und touristischen Einrichtungen
- Qualifizierung des Wegenetzes

2 Freiraum

- Qualifizierung des Wegenetzes
- Attraktivitätssteigerung bestehender Parkanlagen
- Angebotsverbesserung für "junge Sportarten"

3 Wohnen

- Nutzung Flächenpotential von bereits erschlossenen Wohnflächen
- Angebotsverbesserung für besondere Wohnformen
- Gründung einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft
- Aktive Teilnahme der öffentlichen Hand am Bodenmarkt

4 Gewerbe & Industrie

- Einbindung in ein integriertes Stadtmarketing
- Aktive Nutzung der Hochschuleinrichtung zur Standortprofilierung

¹¹ Stadt Cham 2010

5 Handel

- Stärkere Nutzung des touristischen Potentials,
- Sicherung und Förderung der Nahversorgungsstruktur im gesamten Stadtgebiet

6 Öffentliche Einrichtungen

- Sicherung und Ausbau des Bildungsstandortes
- Attraktivitätssteigerung und Ausweitung kultureller Angebote
- Qualifizierung Erlebnisraum Regenaue

7 Jugend, Bildung und Soz.

- Ausbau des Standortfaktors Bildung
- Bindung der "jüngeren Generation" an Cham
- Attraktivitätssteigerung durch "Entlastung" der Eltern
- Wanderungsgewinne erzielen

8 Energie und Klima

Oberziel

- Minderung der im Territorium der Stadt Cham verursachten energiebedingten Treibhausgasemissionen *um weitere 20% bis 2020 bezogen auf das Jahr 2008*

Teilziele

- Verankerung des Klimaschutzgedankens in der Bürgerschaft durch Kommunikation, Bewusstseinsbildung, Durchführung gemeinsamer Aktivitäten und regelmäßige Überprüfung der erreichten Fortschritte
- Stärkung der Rolle der Stadtwerke Cham und deren Unterstützung bei der Umsetzung des Energieleitplanes
- Erklärung und Betonung der Vorreiterrolle der Stadt Cham durch Betrieb, Sanierung und Errichtung energieoptimierter kommunaler Gebäude, und der damit verbundenen Reduktion der von der Kommune verursachten Treibhausgasemissionen
- Verstärkte Nutzung regionaler und lokaler Ressourcen zur Minderung der Treibhausgasemissionen und zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskreisläufe (*um 20% bis 2020*)
- Reduzierung des Heizenergieverbrauches (*bis 2020*) durch energetische Sanierungen (20%), Wärmerückgewinnung und Prozessoptimierung in Industrie- und Gewerbe (16%)
- Verstärkte Verwendung umweltfreundlicher Fahrzeuge und verstärkte Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel als Beitrag zur Emissionsminderung im Sektor Verkehr

9 Mobilität

- Attraktivitätssteigerung der Verbindungen für den Langsamverkehr (Radfahrer und Fußgänger)
- Verbesserung der Parkplatzsituation
- Aktivierung der leistungsfähigen Umgehungsstraßen
- Veränderung des Modal-Split

Bauleitplanung

vorbereitende Bauleitplanung

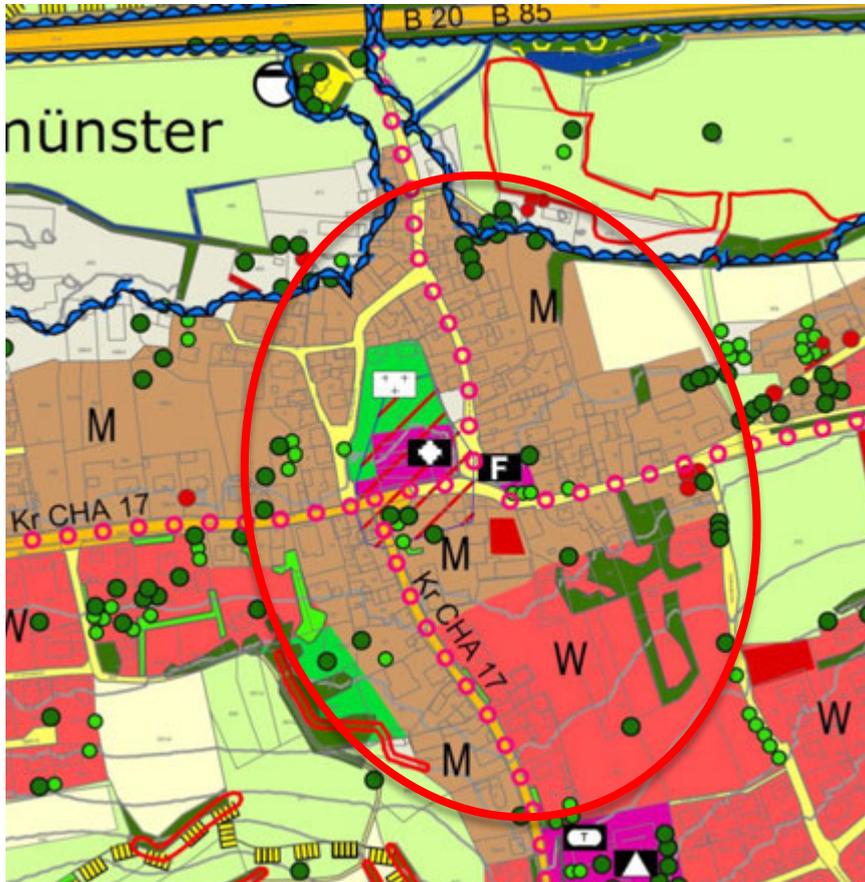


Abb. 17: wirksamer Flächennutzungsplan- Fokus Untersuchungsgebiet ¹²

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Cham ist seit seiner ortsüblichen Bekanntmachung vom 14.11.2015 wirksam. Die Flächen im Bereich des Untersuchungsgebietes sind überwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Südosten befinden sich Wohnbauflächen. Nördlich an Mischbauflächen angrenzend befinden sich „Außenbereichsflächen“. Im Ortszentrum befindliche Gemeinbedarfsflächen dienen den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“. Eine Grünfläche „Friedhof“ grenzt nördlich an die kirchliche Gemeinbedarfsfläche an.

Die überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße „Kr CHA 17“ führt von Westen kommend in das Gebiet und verlässt den Bereich in südlicher Richtung. Die übrigen Verkehrsflächen sind als sonstige überörtliche und örtliche Straßen dargestellt. Die Signatur „touristische Routen“ führt über Verkehrsflächen aus Norden, Süden, Osten und Westen zur Pfarrkirche Chamünster. Flächen für die Landwirtschaft – Acker – sind im nordöstlichen Bereich dargestellt.

Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet überschneidet sich mit der nördlichen Grenze des Untersuchungsgebiets.



Abb. 18: Überlagerung Überschwemmungs- und Nordteil Untersuchungsgebiet¹³

Die Flächensignaturen „Nadelgehölzgruppe“ und „Gehölz mit Überhältern, Baumgruppe“ stellen die vorhandene Vegetation flächig dar. Piktogramme „Einzelbaum Laub Großbaum“, „Einzelbaum Laub Kleinbaum“ und „Einzelbaum Nadelgehölz“ geben wichtige Baumstandorte wieder.

Nachrichtlich übernommene Biotope und ein Bodendenkmal werden entsprechend dargestellt.



Abb. 19: amtl. kartierte Biotope am Untersuchungsgebiet¹⁴

verbindliche Bauleitplanung

Für die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets existiert kein qualifizierter Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Chammünster-Ost“ mit 2. Änderung wurde am 14.09.2018 rechtskräftig aufgehoben.

¹³ Bay. Landesamt für Umwelt o.J. b

¹⁴ Bay. Landesamt für Umwelt o.J. c

6. BETEILIGUNGSVERFAHREN

6.1 Bürgerbeteiligung

Bürgerinformationsveranstaltung am 04.07.2023



Abb. 20: Bürgerinformationsveranstaltung im Pfarrheim Chammünster

Die Stadt Cham beteiligte betroffene Grundstückseigentümer mit einer Bürgerinformationsveranstaltung im Pfarrheim Chammünster am 04.07.2023. Das dazugehörige Protokoll liegt diesem Bericht als Anlage bei. 31 Interessierten wurde das Verfahren mit Rahmenplanung erläutert. Anschließend bot sich Raum für offene Fragen, deren Beantwortung im Folgenden wiedergegeben wird.

- Sind mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes Nachteile für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke verbunden?

Antwort: Nein, im Gegenteil: Die Eigentümer im Sanierungsgebiet können vielmehr sowohl von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EstG als auch von einer grundsätzlich möglichen Förderung über das Städtebauförderungsprogramm der Staatsregierung profitieren.

- Werden Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (im Sinne der § 153 ff BauGB) auf die Eigentümer zukommen?

Antwort: Nein, es ist nicht geplant, die Sanierung im sog. „umfassenden Verfahren“ durchzuführen. Vielmehr ist vorgesehen, das sog. „vereinfachte Verfahren“ anzuwenden, so dass (entsprechend § 152 BauGB) auf derartige Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen verzichtet werden kann.

- Kann die Größe des Sanierungsgebiets sich von der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets unterscheiden?

Antwort: Ja, die Abgrenzung des späteren Sanierungsgebiets muss nicht identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen sein. Die genaue Abgrenzung wird im weiteren Verlauf in enger Abstimmung mit der Städtebauförderungsabteilung der Regierung der Oberpfalz festgelegt werden.

- Können einzelne Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen werden, wenn die jeweiligen Eigentümer dies beantragen bzw. wenn keine Gründe (mehr) für eine Sanierung vorliegen?

Antwort: Grundsätzlich kann der Stadtrat der Stadt Cham per Stadtratsbeschluss die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets anpassen. Allerdings wird dies in der Praxis nicht für einzelne Grundstücke erfolgen, sondern im Regelfall eher das Sanierungsgebiet insgesamt aufgehoben werden, wenn die Sanierung abgeschlossen wurde.

- Gibt es eine zeitliche Grenze für die Dauer des Sanierungsgebiets?

Antwort: Ja! Laut BauGB beträgt die maximale Dauer 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums soll die Sanierung abgeschlossen werden. Allerdings kann mit begründetem Beschluss des Stadtrats auch eine Verlängerung des Sanierungsgebiets erwirkt werden. Dies ist ein relativ üblicher Vorgang und wurde auch bereits in der Stadt Cham so praktiziert.

- Werden Grundstückseigentümer durch ein Sanierungsgebiet hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt?

Antwort: Nein. Die Sanierungssatzung enthält – anders als z. B. ein Bebauungsplan - keine regulatorischen Festsetzungen für Baumaßnahmen. Auch ohne Sanierungsgebiet sind die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Verträglichkeit im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Dieses Prinzip wird durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nicht geändert.

- Muss mit geplanten Baumaßnahmen bis zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gewartet werden, um die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EstG in Anspruch nehmen zu können?

Antwort: Ja

Bürgerbeteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB

Die Beteiligung der Betroffenen zum Konzept der Vorbereitenden Untersuchungen und zum Entwurf der Sanierungssatzung erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der öffentlichen Auftraggeber. Während der Zeit vom 13.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023 lagen die Unterlagen für jedermann während der Dienststunden einsehbar im Rathaus der Stadt Cham aus. Zeitgleich waren die Unterlagen auch im Internet unter der Homepage der Stadt Cham veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Frist gingen keine Stellungnahmen ein.

6.2 Behördenbeteiligung

Beteiligung und Mitwirkung der Behörden nach § 139 BauGB

Zum Konzept der Vorbereitenden Untersuchungen und zum Entwurf der Sanierungssatzung wurden die öffentlichen Auftraggeber mit Schreiben vom 06.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.11.2023 aufgefordert.

Insgesamt wurden 13 Fachstellen zur Stellungnahme aufgefordert. Fünf Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben. Drei Fachstellen haben ihr Einverständnis mit der eingeleiteten Planung geäußert.

Nachstehend sind die wichtigsten Hinweise und Anregungen **zusammengefasst**. Die umfassende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen befindet sich im Anlagenteil.

**Handwerkskammer Niederbayern/
Oberpfalz, Regensburg**
schreiben vom 31.10.2023

Hinweis auf vorhandene Gewerbebetriebe und auf erforderliche Standortbedingungen für Gewerbebetriebe sowie die Bitte, ortsansässige Gewerbetreibende in das Verfahren einzubinden.

**Wasserwirtschaftsamt Regensburg,
Regensburg**
schreiben vom 20.10.2023

Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers

**Kreisheimatpfleger Hans Wrba,
Pempfling**
schreiben vom 18.10.2023

Hinweise auf Denkmalliste sowie identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Gebäuden.

**Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung, Cham**
schreiben vom 18.10.2023

Hinweise auf nicht festgestellte Grenzverläufe

**Bayerisches Landes-amt für Denk-
malpflege, München**
schreiben vom 09.11.2023

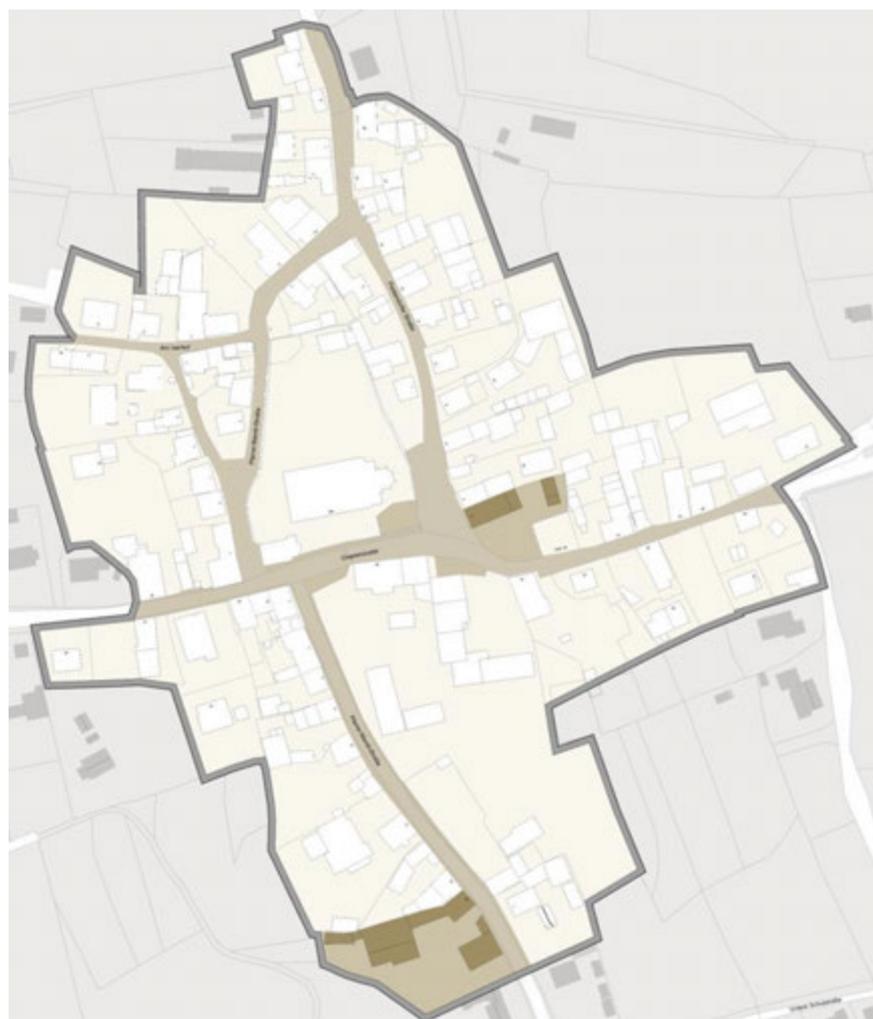
Hinweis auf vorhandene Denkmäler und Bitte, diese mit den jeweiligen Denkmallistentexten und der Bodendenkmalbezeichnung in den Ergebnisbericht bzw. die betreffenden Planzeichnungen mit aufzunehmen. Hinweis auf die Schutzbestimmungen von Denkmälern nach BauGB und Bitte diese Hinweise in die Vorbereitende Untersuchungen mit aufzunehmen. Bitte, in der Sanierungssatzung auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDschG zu verweisen.

II BESTANDSAUFNAHME/ANALYSE

1. ÖFFENTLICHES EIGENTUM

Die Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

Die Stadt ist Eigentümerin der öffentlichen Verkehrsflächen, eines Feuerwehrgerätehauses mit Vorplatz und Teile der öffentlich zugänglichen Platzflächen. Das Anwesen Pfarrer-Mandl-Str. 18 befindet sich ebenfalls in städtischem Eigentum.



Flächen in öffentlicher Hand

Städtische Flächen

Abb. 21: Grundstücksflächen in städtischem Eigentum (Stand 23.12.2022)

2. GEBÄUDENUTZUNGEN

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme vor Ort wurden vorhandene Nutzungsarten für die Erdgeschosse und Obergeschosse auf Gebäudeebene erhoben und in den untenstehenden Plan übertragen. Die übergeordneten Kategorien „Wohnen“, „Gewerbe“, „Gemeinbedarf“, „Sonstiges“ und „Leerstand“ umfassen die angetroffenen Nutzungen. Im Untersuchungsgebiet befindet sich insgesamt ca. 24.878 m² Gebäudegrundfläche. Der Altort Chammünster weist auf **Erdgeschossesebene** eine dorftypische Durchmischung auf. Als auffällig großvolumiger Leerstand in prominenter Lage tritt die ehemalige Brauerei Hintereder, südlich der Pfarrkirche, in Erscheinung. Diese befindet sich in städtischem Besitz.

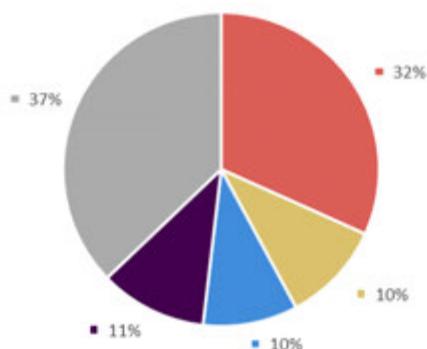


Abb. 23: Verteilung Erdgeschossnutzung

Art der Nutzung Erdgeschoss

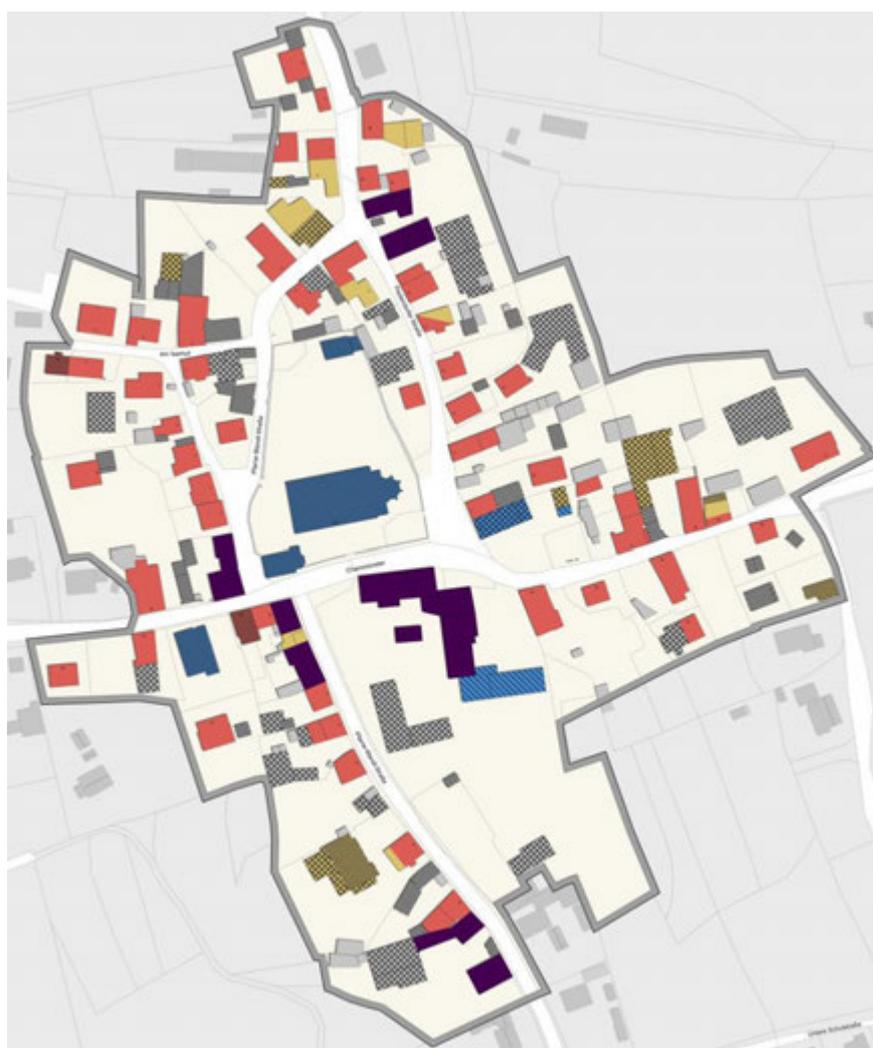
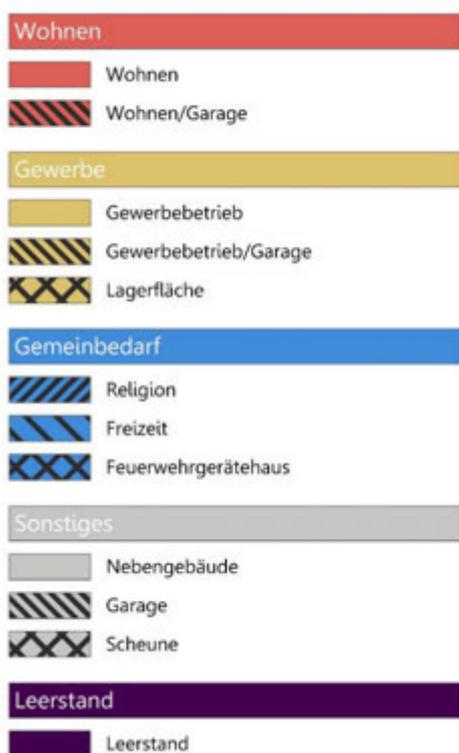


Abb. 24: Auszug Karte Erdgeschossnutzung

Neben Garagen, Scheunen und sonstigen Nebenanlagen dominiert im Altort die Wohnnutzung mit 32% auf Straßenniveau. Eine Pfarrkirche mit Friedhof und Museum für sakrale Kunst, ein Feuerwehrgerätehaus mit Aufenthaltsraum und die benachbarten öffentlichen Toiletten zählen zur Gemeinbedarfsausstattung des Gebiets. Zwei Ladengeschäfte (Bäckerei / Bestatter) stehen leer und sollten revitalisiert werden.

Die zweite Erhebungsebene betrifft die **Obergeschosse** der Gebäude im Altstadt kern. Da einige Häuser eingeschossig errichtet wurden, beschränkt sich die Geschossfläche hier auf insgesamt 17.162 m².

Oberhalb der Erdgeschosse wird mit einem Anteil von ca. 53 % an der Gesamtnutzfläche überwiegend gewohnt.

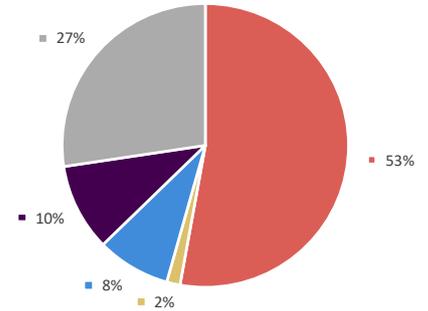
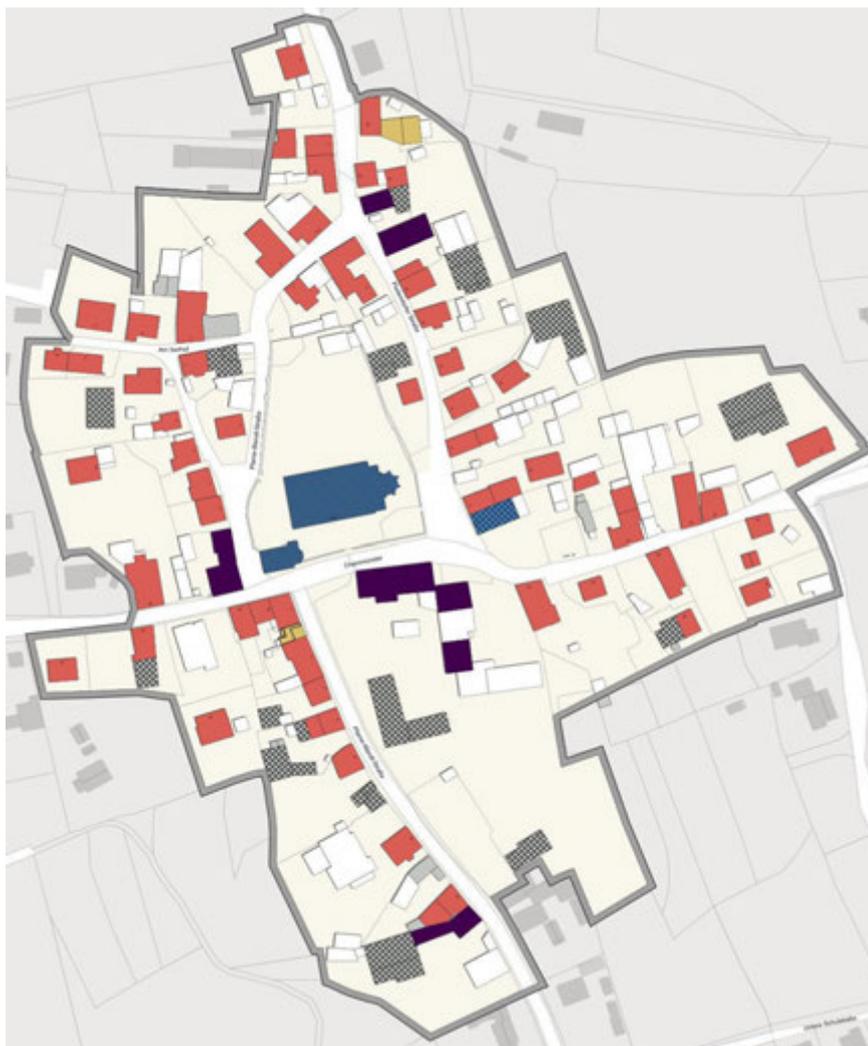


Abb. 25: Verteilung Obergeschossnutzung



Art der Nutzung Obergeschoss



Abb. 26: Auszug Karte Obergeschossnutzung

3. RAUMSTRUKTUR

Der Stadtgrundriss im 21. Jahrhundert wuchs aus einer an der Pfarrkirche vorbeiführenden Nord-Süd Tangente. Die mittlerweile von Kraftfahrzeugen befahrene Straße „Chammünster“ trennt den Altort ablesbar in einen Nord und Südteil. Im Nordteil tritt die Pfarrkirche mit fest umfriedetem Friedhof in den Mittelpunkt. Östlich der Kirche finden sich den Straßenraum begrenzende Einzelgebäude unterschiedlicher Körnung, die das Anwesen meist mit rückwärtigen Scheunen im östlichen Randbereich teilen. Weitere Raumkanten finden sich westlich in Nord-Süd-Richtung verlaufenden "Pfarrer-Mandl-Straße".

Der südliche Bebauungsbereich reiht sich überwiegend östlich der dort verlaufenden Straße. Im Einmündungsbereich der Pfarrer-Mandl-Straße in die Straße "Chammünster" ist als Ausnahmesituation eine geschlossene Bebauung anzutreffen, die jedoch relativ bald in die ortstypische offene Bebauung übergeht. Auf dem Grundstück der Brauerei Hintereder sticht der Gebäudekomplex der Brauerei hervor. Südlich anschließend fällt der unbebaute Bereich als spürbare Lücke im Bebauungszusammenhang auf.



Abb. 27: Schwarzplan Altort Chammünster

4. BAUSUBSTANZ

Im Untersuchungsbereich wurden die Gebäude auf ihre Bausubstanz untersucht. Die Anwesen wurden auf Basis einer äußerlichen Inaugenscheinnahme während einer Begehung im März 2023 bewertet. Die Mehrheit der Gebäude weist keine (Gebäude **ohne Mängel**) oder kaum (Gebäude mit **Pflegebedarf**) schadhafte Bausubstanz auf.

23 Gebäude im Untersuchungsbereich weisen **Sanierungsbedarf** auf. Dazu zählen bauliche Anlagen, an denen umfangreiche Instandsetzungen an einzelnen Bauteilen erforderlich sind, wie z. B. eine Dachneueindeckung, Verbesserungen der Dachaufbauten, ganzheitliche Gestaltung von Fassaden oder ganzheitlicher Austausch von Fenster, Fensterläden und Türen. Der Sanierungsbedarf, der das Ortsbild am stärksten dominiert, stellen die Gebäude der ehem. Brauerei Hintereder dar.

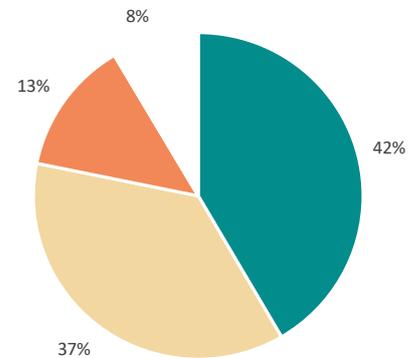


Abb. 28: Verteilung Zustand der Bausubstanz

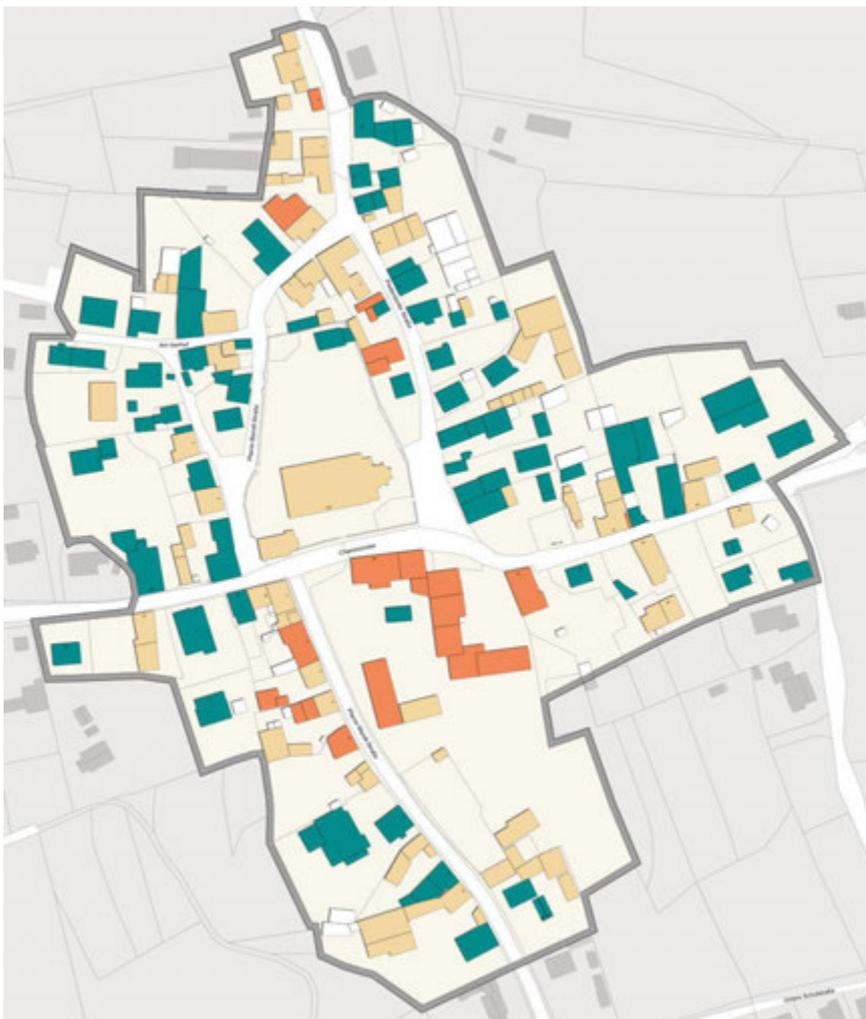
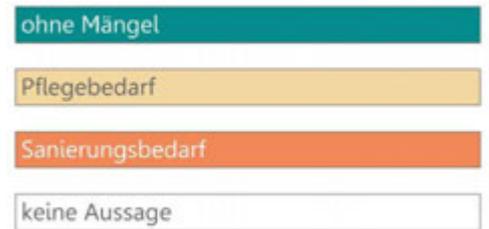


Abb. 29: Auszug Karte Bausubstanz

Bausubstanz



5. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

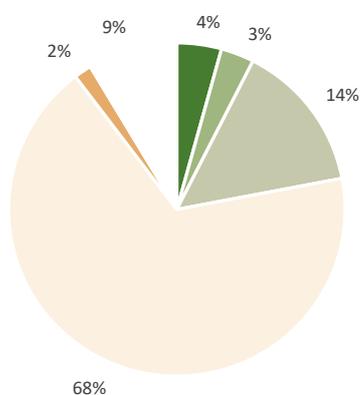


Abb. 31: Verteilung Gestaltungswert

Eine Häufung **ortsbildprägender Gebäude** findet sich unmittelbar neben der **ortsbilddominierenden** Kirche im spätgotischen Stil. Diese kennzeichnen sich durch ihre historisch erhaltenen Gestaltungselemente wie Fachwerk oder Ornamente. Neben der Basilika sind die St.-Anna-Kapelle, die Brauerei Hintereder und das sog. Biendl-Haus als ortsbildprägend einzustufen.

Ortstypisch sind landwirtschaftliche Höfe mit ihren historischen Städeln, die das Ortsbild im ländlichen Raum prägen. Gebäude **ohne gestalterische Eigenschaft** sind meist nach 1900 entstandene Wohngebäude. Sie kennzeichnen sich durch zweckdienliche Kuben und sparsame Gestaltung. Als **stadtuntypisch** fallen insbesondere atypisch große Zweckgebäude im ehem. Brauereigrundstück auf.

Städtebauliche Gestaltung

- Ortsbild dominierendes Gebäude
- Ortsbild prägendes Gebäude
- Ortstypisches Gebäude
- Gebäude ohne gestalterische Eigenschaft
- Ortsbildstörendes Gebäude
- keine Aussage / Nebengebäude

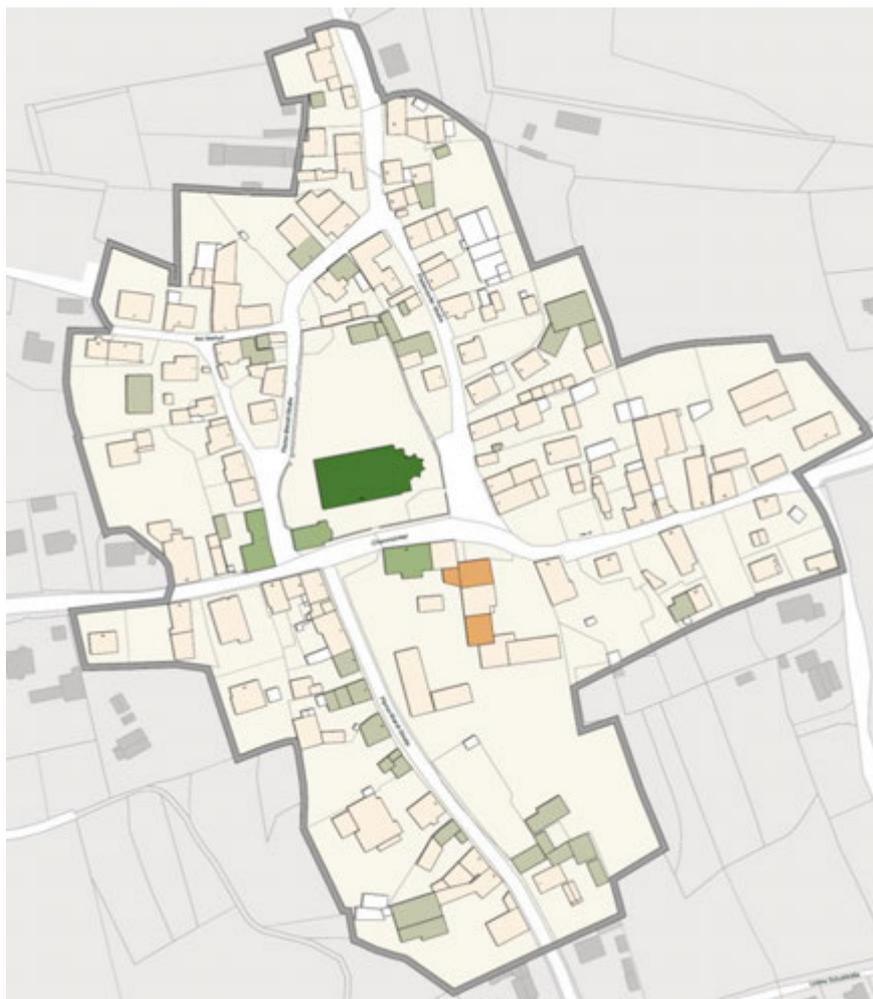


Abb. 32:Auszug Karte städtebauliche Gestaltung

6. DACHLANDSCHAFT

Die Dachlandschaft im Altort Chammünster wird durch die Dachform Satteldach dominiert. Die Dächer sind beinahe flächendeckend mit roten Ziegeln gedeckt. Flach- und Pultdächer sind nur vereinzelt und insbesondere auf Nebengebäuden zu finden.

Die weithin sichtbaren Türme der Pfarrkirche bilden den Hochpunkt des Ortsteils und prägen die Dachlandschaft.

Positiv auffällig erschienen zwei Gebäude mit Staffelgiebeln (Chammünster Nr. 48 + Pfarrer-Biendl-Str. Nr. 9)



Abb. 33: ortstypische Dachlandschaft

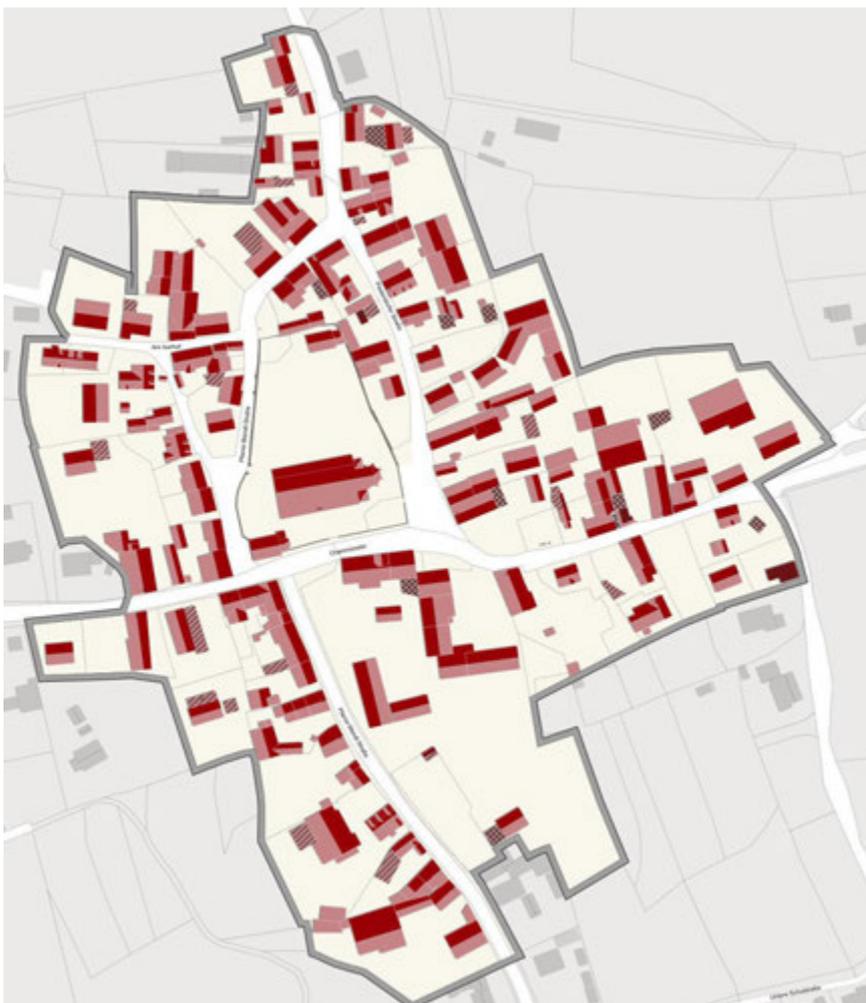


Abb. 34: Auszug Karte städtebauliche Gestaltung

Dachformen

	Satteldach	
	Pultdach	
	Flachdach	

7. MISSTÄNDE

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden verschiedene städtebauliche Mängel und Missstände auffällig. Diese wurden nach den drei Themenblöcken **Baukörper**, **Grün- und Freiflächen** sowie **Verkehr** gegliedert und in entsprechenden Karten verortet.

7.1 Missstände Baukörper

Die erfassten Missstände im Themenschwerpunkt "Baukörper" umfassen baukonstruktive Mängel und Schäden an der vorhandenen Bausubstanz, gestalterische Mängel, funktionale Mängel sowie Störungen in der städtebaulichen Struktur. Im Folgenden werden anhand ausgewählter Beispiele die wesentlichen vorhandenen Missstände beschrieben.



Abb. 35: ortsbildstörender Gebäudeteil der ehem. Brauerei

Gebäude, die sich innerhalb des Untersuchungsbereiches stark von der ortsüblichen Umgebungsbebauung abheben und ihr Umfeld negativ beeinflussen, wurden als **ortsbildstörende Gebäude** kartiert. Diese Gebäude gehören der ehemaligen Brauerei Hintereder an und wurden offenbar als Zweckbauten für die Produktion errichtet. Sie fallen durch ihre maßstabsunverträgliche Größe in der Stadtstruktur oder mangelhafte Fassadengestaltung und -gliederung auf.



Abb. 36: ehem. Brauerei- Nordfassade

Sanierungsbedarf wurde bei den Gebäuden festgestellt, deren Baumängel sich nur durch eine umfangreiche Sanierung beheben lassen. Dies betrifft alle Maßnahmen, die über Instandhaltungen, Instandsetzungen oder den ordnungsgemäßen Bauunterhalt hinausgehen. Zur Sanierung der Grundsubstanz zählen u.a. die Neueindeckung des Daches, Verbesserungen von Dachaufbauten, die ganzheitliche Gestaltung von Fassaden oder der ganzheitliche Austausch von Fenstern, Fensterläden und/oder Türen. Die aus städtebaulicher Sicht wichtigsten Gebäude mit Sanierungsbedarf finden sich auf dem Gelände der ehem. Brauerei Hintereder.

Fehlende Raumkanten führen dazu, dass Straßenzüge unvollständig und unstrukturiert erscheinen. Vor allem entlang der ansonsten beidseitig gefassten, Pfarrer-Mandl-Straße fehlt eine wichtige Raumkante im Anschluss an das ehem. Brauereigelände.



Abb. 37: fehlende Raumkante östl. Pfarrer-Mandl-Straße

Leerstände treten vermehrt im Zusammenhang mit baulichen Defiziten an Gebäuden auf. Jedoch sind nicht alle Leerstände in Chammünster auf Bauschäden zurückzuführen. Oftmals sind Bauschäden die Folge von langfristig leerstehenden und ungepflegten Anwesen. Leerstände sind oftmals bereits von außen erkennbar und strahlen so negativ auf ihre unmittelbare Umgebung aus. Zwei Leerstände im Untersuchungsgebiet lassen sich auf Geschäftsaufgaben zurückführen. Die Leerstände im Untersuchungsgebiet verteilen sich räumlich im gesamten Untersuchungsgebiet. Der Gebäudetyp ist hierbei unerheblich. „**Teil-Leerstand**“ ist der verwendete Terminus für nur teilweise leerstehende Gebäude (bspw. einzelne Stockwerke oder Ladengeschäft).



Abb. 38: Teil-Leerstand Pfarrer-Mandl-Str. 2

Neben Gebäuden mit typologischen Defiziten gibt es auch zahlreiche Gebäude, die sich grundsätzlich neutral oder sogar positiv in das Stadtbild einfügen, aber angesichts nachträglicher Eingriffe an der Gebäudehülle, deutliche Defizite in der **Fassadengestaltung** aufweisen. Die Fassadengestaltung ist losgelöst von der städtebaulichen Typologie zu bewerten. Als Beispiel für gestaltungsbedürftige Fassaden sind u. a. Gebäude mit grellen leuchtenden Farbanstrichen, überdimensionierten Werbeanlagen, überformten Fenstern/Türen oder ortsuntypischen Materialien wie Fassadenfliesen, polierten Natursteinverkleidungen etc. zu nennen.



Abb. 39: defizitäre Fassadengestaltung Pfarrer-Mandl-Str. 2

Die Bebauung im Altort besteht aus eher kleinteiligen Wohngebäuden und ehem. Hofstellen. Diese unaufdringliche Struktur wird im Bereich der ehem. Brauerei durch einen nachträglich angebauten Produktionsturm gebrochen. Dessen Höhe weicht vom ursprünglichen Maßstab des Altortes ab und verursacht somit unpassende **Maßstabssprünge**, welche das Ortsbild negativ beeinflussen.



Abb. 40: Störung Ortsbild durch Maßstabssprung

7.2 Missstände Grün- und Freiflächen



Abb. 41: gestaltungsbedürftige Straße "Am Iserhof"

Im Untersuchungsgebiet weisen öffentlichen Verkehrsflächen **gestaltungsbedürftige Straßenräume** auf. Insbesondere der für die Identitätsbildung und das Ortsbild wichtige Straßen- und Platzbereich um die Pfarrkirche und den Friedhof ist gestaltungsbedürftig. Fehlende Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum könnten die Luftqualität und Aufenthaltsqualität verbessern sowie Schatten spenden.



Abb. 42: Flurstück Nr. 73- Südansicht

Als **unter Wert genutzte innerörtliche Flächen** wurden im Untersuchungsgebiet die Flurstücke mit den Nummern 54 und 63 im unmittelbaren Ortszentrum und die Flurstücke mit den Nummern 73 und 73/2 (alle Gmkg. Chammünster) im südlichen Teilbereich der ehemaligen Brauerei Hintereder identifiziert. Diese größeren, zusammenhängenden Flächen sind unbebaut und bieten ungenutzte Nachverdichtungspotenziale.

Diese Flächen bieten großes Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung im Altort. Die Grundstücke Fl.-Nr. 54 und 63 Gmkg. Chammünster befinden sich im unbeplanten Innenbereich und könnten ohne Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplans gem. § 34 BauGB bebaut werden.

Die Flächen der Flurstücke mit den Nummern 73 und 73/2 Gmkg. Chammünster sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbau- bzw. Wohnbauflächen dargestellt und bieten eine zusammenhängend unbebaute Fläche mit 8990 m² am Ortskern. Der nördliche Teil im Bereich der ehem. Brauereigebäude könnte ebenfalls ohne Bebauungsplan erweitert werden. Zur Ordnung der städtebaulichen Situation auf den Flurstücken mit den Nummern 73 und 73/2 Gmkg. Chammünster wird die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (unabhängig von bauplanungsrechtlichem „Innen- oder Außenbereich“ i. S. d. §§ 34 u. 35 BauGB) gem. § 13a BauGB empfohlen.

undefiniertes Ortszentrum: Die unterschiedlichen Funktionsbereiche im Ortszentrum sind überwiegend für sich eingefriedet oder durch die befahrene Straße „Chammünster“ voneinander getrennt. Der Bereich am Brunnen liegt ungefasst am Grundstück der ehem. Brauerei Hintereder, welches zukünftig in das öffentliche Ortszentrum integrieren könnte. Zur Pfarrkirche zählende Bereiche sind durch historische Mauern mit kleinen Durchgängen räumlich vom Ort abgeschnitten. Im Gemeinbedarfsbereich vor dem Feuerwehrgerätehaus befinden sich gepflasterte Parkplätze für Einsatzkräfte, eine Bushaltestelle und die öffentliche Toilettenanlage.



Abb. 43: Ortszentrum Ostansicht

Ein kleiner Sitzbereich im Vorbereich eines ortsbildstörenden Gebäudes wirkt ungestaltet und abgeschnitten.

Der eigentliche Dorfplatzbereich liegt nahtlos an der Durchfahrtsstraße und unterscheidet sich lediglich durch seinen Pflasterbelag von der übergeordneten Verkehrsfläche.



Abb. 44: Sitzgruppe im Ortszentrum

7.3 Missstände Verkehr

Im Themenbereich Verkehr werden Missstände der Verkehrsflächen, des ruhenden und fließenden Verkehrs, das Konfliktpotenzial zwischen den Verkehrsteilnehmern, fehlende städtebauliche Anbindungen, Emissionsbelastungen sowie Verkehrsbelastungen aufgezeigt.



Abb. 45: Durchgangsverkehr Str. Chammmünster

Die Straße „Chammünster“ zerschneidet das Untersuchungsgebiet in Norden und Süden und führt so zu einer problematischen **Trennwirkung**. Die Stadtstraße wird überwiegend von Durchfahrverkehr befahren und ist dementsprechend stark frequentiert. Ihre Gestalt ordnet sich der teilweise jahrhundertealten Stadtstruktur unter und ist abschnittsweise eng ausgebildet. Die Durchgangsstraße verbindet den Gewerbepark Chammmünster-Nord bzw. die Anschlussstelle zur B85 mit dem östlich von Chammmünster liegenden Ortsteil Chameregg. Sie weist bezogen auf den verhältnismäßig kleinen Ortsteil Chammmünster eine sehr hohe **Verkehrsbelastung** auf. Konflikte entstehen bei der Begegnung verschiedener Verkehrsarten und in Engstellen. An der Straße liegende Anwesen werden regelmäßig durch Verkehrsemissionen belastet.



Abb. 46: Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster - Kartierung 2022 ¹⁵

Neben der durch den Durchgangsverkehr direkt im Quartier verursachten **Straßenverkehrsemissionen** ist das Untersuchungsgebiet zudem Lärmemissionen von der nördlich gelegenen Bundesstraße ausgesetzt. Im Norden des Untersuchungsgebiets können tagsüber Schallspitzen von bis zu 69 dB(A) auf das Gebiet einwirken. Für Nachtzeiten prognostiziert die zugrundeliegende Berechnung des bayerischen Landesamtes für Umwelt Lärmwerte von bis zu 59 dB(A), gestreut über das gesamte Untersuchungsgebiet.

¹⁵ Bay. Landesamt für Umwelt o.J. d

fehlende oder problematische fußläufige Verbindung:

Die den Altort in Nord und Süd teilende Straße „Chammünster“ stellt eine Barriere für den unmotorisierten Individualverkehr dar. Schwerlastverkehr, PKW, Radfahrer und Fußgänger teilen sich die Verkehrsfläche. Durch Engstellen im Untersuchungsgebiet vermindert sich der Sicherheitsraum für die einzelnen Verkehrsteilnehmer. Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger sind im östlichen Untersuchungsraum lediglich in Form eines weniger als 40 cm tiefen Hochbordes vorhanden. Fahrstreifen für den Radverkehr fehlen gänzlich.



Abb. 47: mangelhaft schmaler Bürgersteig ggü. Chammünster 53

ungenügende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Ortszentrum:

Besonders bei kirchenbezogenen Zusammenkünften wie Wallfahrten, Beerdigungen oder Hochfesten ist im Untersuchungsgebiet mit einer erhöhten Nachfrage nach öffentlichen Stellplätzen zu rechnen. Als touristischer Anziehungspunkt zieht die Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt mit der Anna-Kapelle und historischem Friedhof Fremdenverkehr ins Quartier. Zur Entlastung der Verkehrsflächen sollte hier entweder Parkraum geschaffen oder alternative Mobilitätskonzepte etabliert werden.



Abb. 48: Maximalauslastung Parkraum Ortskern

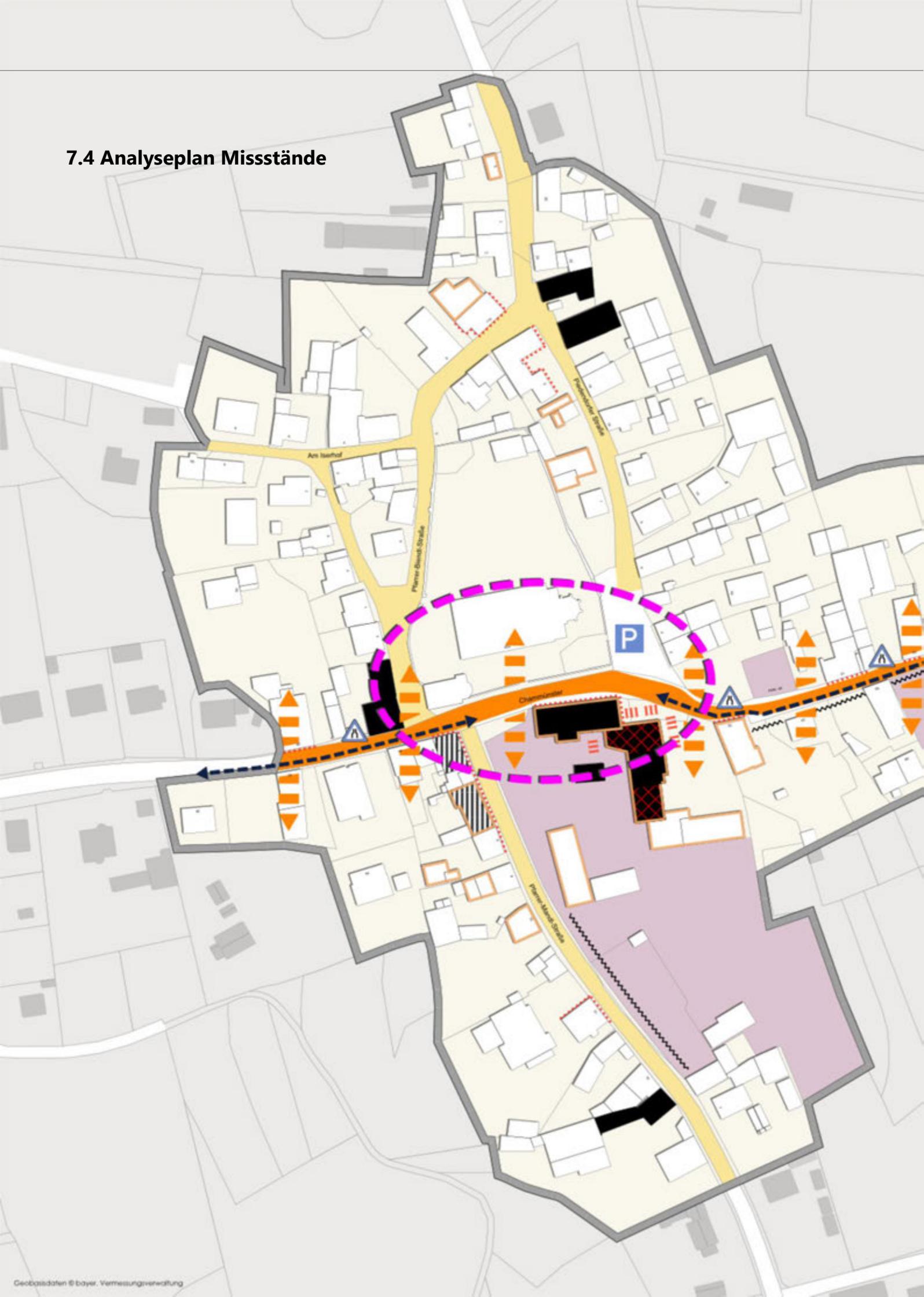
Gefahr durch Fahrbahnverengung

Die Durchfahrtsstraße „Chammünster“ ist durch bestehende Bebauung gefasst und wird durch die flankierende Gebäudestellung beeinflusst. Durch die grenzständig an der Straße errichteten Gebäude entstehen Fahrbahnverengungen. Diese können eine Gefahr für vorbeilaufende Fußgänger oder Radfahrer sein. Kraftfahrzeuge mit unangepasster Geschwindigkeit können Unfälle in den Engstellenbereichen verursachen.



Abb. 49: Begegnungsverkehr LKW – PKW auf Höhe Chammünster 52

7.4 Analyseplan Misstände

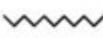


ALLGEMEIN

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

BAUKÖRPER

-  ortsbildstörendes Gebäude
-  Sanierungsbedarf
-  fehlende Raumkante
-  Leerstand
-  Teil-Leerstand
-  gestaltungsbedürftige Fassade
-  Maßstabssprünge

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  gestaltungsbedürftiger Straßenraum
-  unter Wert genutzte innerörtliche Flächen
-  undefiniertes Ortszentrum

MOBILITÄT

-  hohe Verkehrsbelastung
-  Emissionsbelastung (Schall, Feinstaub, etc.)
-  fehlende oder problematische fußläufige Verbindung
-  ungenügende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Ortszentrum
-  Gefahr durch Fahrbahnverengung



8. QUALITÄTEN

8.1 Qualitäten Baukörper

Das **ortsbilddominierende Gebäude und Einzeldenkmal** Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ steht zentral im Ortskern und ist das höchste Bauwerk im Untersuchungsbereich. Das Gebäude mit **Fernwirkung** spendet dem Altort sein charakteristisches Bild und ist Anlaufstelle für regionale und überregionale Besucher. Seit 1962 schmückt die zweitürmige Kirche das Wappen des Landkreises Cham.



Abb. 50: Wichtige Blickbeziehung zur Pfarrkirche "Mariä Himmelfahrt" - Südostansicht

Wichtige Blickbeziehungen entstehen im Altort durch den Fokus auf die Pfarrkirche. Deren architektonische Gestalt inmitten malerischer Landschaft wirkt identitätsstiftend. Die **Fernwirkung** der Kirche kann von allen exponierten Stellen im Umland aus erlebt werden.



Abb. 51: Fernwirkung der Pfarrkirche im Südosten

Neben der o. a. Urkirche des oberen bayerischen Waldes sind im Untersuchungsgebiet noch vier weitere Gebäude als **Baudenkmal (Gebäude)** klassifiziert.

1. „Biendlhaus“ - Pfarrer-Biendl-Straße 1 - D-3-72-116-90
2. „Backhaus“ - Pfarrer-Biendl-Straße 1 - D-3-72-116-90
3. „St. Anna Kapelle“ – Chammünster 45a - D-3-72-116-86
4. „Karner“ – Chammünster 45a - D-3-72-116-86

Deren erhaltene Bausubstanz zeugt von einer reichen Historie und Baukultur der vergangenen Jahrhunderte. Die Ursprünge des Altorts und die damaligen Gestaltungsansätze sind hier noch gut ablesbar und können als Vorbild für Sanierungen dienen.



Abb. 52: Biendlhaus Südostansicht



Abb. 53: Giebelständige Baustruktur entlang der Piedendorfer Straße

Raumkanten sind ein wichtiger Aspekt im Stadtgrundriss und städtebaulichen Entwurf. Sie bezeichnen die klar definierte Grenze oder den Übergang zwischen öffentlichem Raum (z. B. Straßen und Plätze) und privatem bzw. semi-privatem Raum (z. B. Gebäude und Höfe). Sie geben dem Altort eine klare Form und Definition, was der Orientierung dient und Straßenzügen ein geordnetes Erscheinungsbild verleiht. Als besondere Qualität innerhalb des Untersuchungsgebietes ist hier u. a. die giebelständige Baustruktur in der Piedendorfer Straße oder entlang der Straße "Chammünster" zu nennen.



Abb. 54: Pfarrkirche- Feuerwehrgerätehaus – öff. Toilettenanlage

Die **öffentlichen Einrichtungen** sowie die zur Daseinsvorsorge zählende **öffentliche Infrastruktur** konzentriert sich im Ortsteilzentrum unmittelbar an der Pfarrkirche. Besuchbar ist die **Kirche** selbst. Die benachbarte St.-Anna-Kapelle hält ein **museales Ausstellungskonzept** zu sakraler Kunst vor. Die beiden Sakralbauten ziehen ortsfremde Besucher ins Gebiet, zu deren Nutzen sich eine **öffentliche Toilettenanlage** im Osten der Kirche befindet. Die öffentliche Infrastruktur wird durch die **Freiwillige Feuerwehr** mit Standort zwischen Kirche und Toilettenanlage gestärkt. Der Ortskern wird vom **ÖPNV** bedient.



Abb. 55: Lage Bodendenkmal D-3-6742-0181¹⁶

Das **Bodendenkmal** im Bereich der kath. Pfarrkirche umfasst archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit. Unter anderem sind dort Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen der heutigen Kirche sowie abgegangene Gebäude konserviert. Das Bodendenkmal erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Friedhofs und umfasst auch die Pfarrkirche die Kapelle und das Beinhaus.

In diesem Zusammenhang wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB). Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Konkrete Planungen und Maßnahmen im Nahbereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu unter www.blfd.bayern.de.

¹⁶ Bay. Landesamt für Denkmalpflege o.J.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben **Baudenkmalen** vom Typ Hochbau auch untergeordnete Denkmale wie Mauern, Stelen oder Kreuze.

1. Grenzsteine - Piedendorfer Straße 2 - D-3-72-116-146
2. Grabkreuz - Chammünster 45 a - D-3-72-116-86
3. Friedhofsmauer - Chammünster 45 a - D-3-72-116-86
4. Hofmauer - Pfarrer-Biendl-Straße 1 - D-3-72-116-90

Diese Bauteile werten den öffentlichen Raum auf und setzen historische Marken im Stadtbild.



Abb. 56: Teil der Friedhofsmauer

8.2 Qualitäten Grün- und Freiflächen



Abb. 57: potenzielles Ortszentrum - Westansicht

Potenzial für ein attraktives Ortszentrum ist im Bereich Pfarrkirche – ehem. Brauerei Hintereder deutlich identifizierbar. Hier befindet sich bereits eine Häufung hochwertiger Baudenkmale und öffentlicher Nutzungen.



Abb. 58: Brunnen im Zentrum

Als **öffentliche Platzflächen** treten v. a. die Bereiche um die Pfarrkirche in Erscheinung. Diese werden aufgrund der trennenden Wirkung der vorhandenen Straßen jedoch als folgende räumlich voneinander getrennte Einzelbereiche wahrgenommen.

1. Eingefriedeter Vorplatz der Pfarrkirche
2. Südbereich der Piedendorfer Straße
3. Sitzgruppe südlich der Straße „Chammünster“
4. Platz um Brunnen

Obwohl die einzelnen Platzbereiche durchaus Qualitäten besitzen, kommen diese aufgrund der o. g. räumlichen Trennung nur bedingt zur Geltung. Ein zusammenhängender zentraler innerörtlicher Platzbereich, der dem Umfeld der Pfarrkirche und der ehem. Brauerei Hintereder gerecht wird, existiert bisher nicht. Das Potenzial für solch einen identitätsstiftenden Platz ist jedoch mit dem öffentlichen Straßenraum der Straße "Chammünster" gegeben.

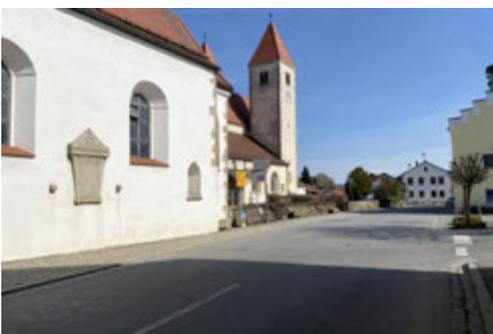


Abb. 59: Straße Chammünster - Südwestansicht

Potenzial für eine Erweiterung der öffentlichen Platzfläche bietet der Bereich vor dem Feuerwehrgerätehaus, der aktuell als Parkplatz für Einsatzkräfte vorgehalten wird. Weiterhin kann der südliche Bereich der Pfarrerbiedl-Straße in einer Platzerweiterung berücksichtigt werden. Durch seine Teilung in zwei unabhängige Fahrspuren südlich der Hausnummer 5 besteht ohnehin eine angedeutete Zäsur im Straßenraum, welche den Bereich begrenzen würde. Der Bereich könnte sich optimalerweise auch auf die Straße „Chammünster“ (Bereich zwischen Hs.-Nr. 40 u. 46) ausweiten, um alle platzartigen Teilbereiche im Ortskern zu vernetzen.

Das Untersuchungsgebiet wurde auf vorhandene **Nachverdichtungspotenziale** untersucht. Hier fielen vier Bereiche mit unbebauten Flächen auf, die in der Analysekarte „Städtebauliche Qualitäten“ verortet wurden. Insgesamt sind ca. 7.806 m² potenzieller Bauflächen vorhanden, die zu Bauland entwickelt werden können. Die größte dieser Flächen befindet sich im südlichen Teilbereich der ehem. Brauerei Hintereder. Daneben gibt es noch einige wenige unbebaute Grundstücke bzw. große Grundstücke, die nur teilweise bebaut sind.



Abb. 60: unbebautes Flurstück Nr. 54 Gmkg. Chammünster

Der **Friedhof** im Altort Chammünster erfüllt neben seiner originären Funktion als letzte Ruhestätte auch als Freiraum mit Aufenthaltsqualität und sozialen Funktionen. Die Lage neben der Kirche „Mariä Himmelfahrt“, die ortsüblich reich geschmückten Gräber, das einsehbare Beinhaus und die gut erhaltene Friedhofsmauer machen den Friedhof Chammünster zur touristischen Sehenswürdigkeit. Er sollte auch weiterhin in seinem bisherigen Erscheinungsbild erhalten bleiben.

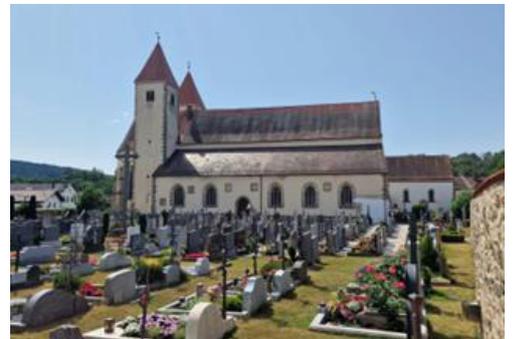


Abb. 61: Friedhof Chammünster

Der Altort ist mit **innerörtlichem Großgrün** gesäumt. Bäume, Gehölzstrukturen und Hecken befinden sich auf öffentlichem sowie privatem Grund und verbessern sowohl Ortsbild als auch Mikroklima. Weiterhin bietet die Vegetation Lebensraum für verschiedene Arten und trägt somit zur Biodiversität in Cham bei. Die Aufenthaltsqualität in den Quartieren steigt mit dem Vorhandensein von Vegetation als Gestaltungselement.



Abb. 62: Großgrün im Ortszentrum

8.3 Qualitäten Mobilität



Abb. 63: Senkrechtparken im Ortskern

Die offizielle **öffentliche Parkierung** im Untersuchungsgebiet befindet im südlichen Bereich der Piedendorfer Straße. Hier finden sich beidseitig Senkrechtparkstände entlang der Kirchhofmauer bzw. gegenüberliegend entlang der Bebauung Piedendorfer Straße 2-6. Dort können ca. 15 PKW abgestellt werden. Die Parkplätze dienen insbesondere Gästen der öffentlichen Einrichtungen. Am südlichen Abschluss der parkplatzseitigen Mauer befinden sich **öffentliche Fahrradabstellplätze**.



Abb. 64: Wegweiser am Brunnen

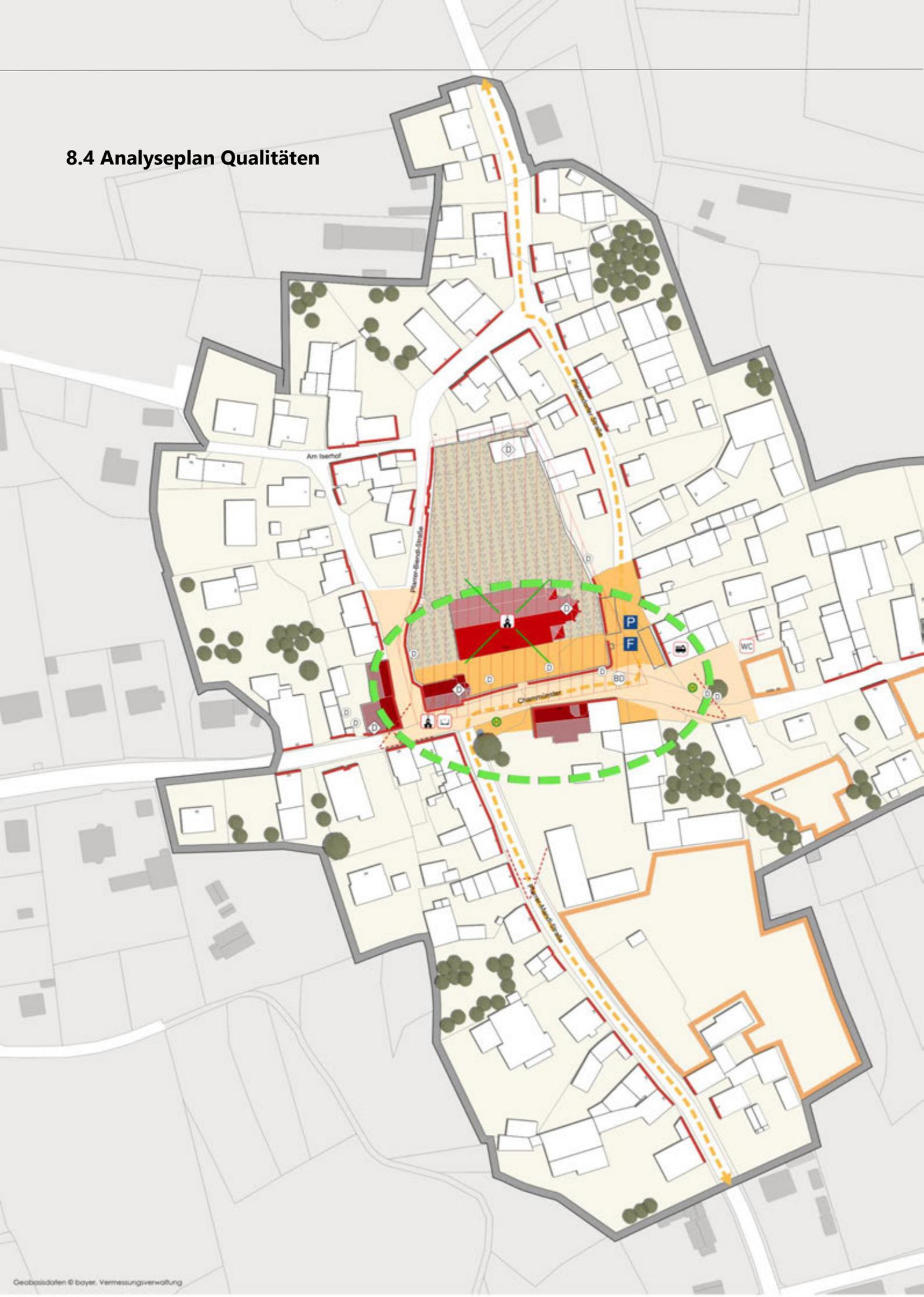
Der Altort Chammünster ist aus allen Himmelsrichtungen über einen ausgeschilderten Radweg erreichbar. Diese **wichtigen Radwegverbindungen** müssen erhalten und ausgebaut werden, um ein zukunftsfähiges Mobilitätsangebot vorhalten zu können.



Abb. 65: Bushaltestelle Chammünster, Kirche

Der Altort Chammünster ist über die **Bushaltestelle** „Chammünster Kirche“ an das Busnetz der Stadt Cham angeschlossen, von hier aus kann der ÖPNV-Knotenpunkt Floßhafen erreicht werden. Die Citybuslinie VLC 103 verkehrt Mo. -Fr. zwischen Stadtkern Cham und Ortskern Chammünster in zweistündiger Taktung. Die Linie fährt zwischen 09:40 und 18:08. Die Linien 610 und 620 verbinden den Altort Chammünster direkt mit dem interkommunalen Busverkehr.

8.4 Analyseplan Qualitäten



ALLGEMEIN

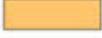
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze

STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN

BAUKÖRPER

-  ortsbilddominierendes Gebäude und Einzeldenkmal
-  ortsbildprägendes Gebäude
-  Gebäude mit Fernwirkung
-  wichtige Blickbeziehung
-  Baudenkmal (Gebäude)
-  Baudenkmal (Mauer, Stele, etc.)
-  Bodendenkmal (D-3-6742-0181)
-  wichtige Raumkante
 -  öff. Infrastruktur / öff. Einrichtungen
 -  Sakralbau
 -  Museum für sakrale Kunst
 -  Feuerwehrgerätehaus
 -  öffentliche Toilette

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  Potenzial für attraktives Ortszentrum
-  öffentliche Platzfläche
-  Potenzial für Erweiterung der öffentlichen Platzfläche
-  Potenzialfläche für bauliche Entwicklung / Nachverdichtung
-  Friedhof
-  innerörtliches Großgrün
-  Brunnen

MOBILITÄT

-  öffentliche Parkierung
-  öffentliche Fahrradabstellplätze
-  wichtige Radwegverbindung
-  Bushaltestelle

Untere Schulstraße



III ZIELE

1. ZIELE BAUKÖRPER

Die städtebauliche Entwicklung des Altortes Chammünster verfolgt eine klare Vision: die Wahrung und Aufwertung des historischen und kulturellen Erbes, während parallel moderne Anpassungen vorgenommen werden, die den Anforderungen und Bedürfnissen der heutigen Gesellschaft gerecht werden.

In erster Linie soll die Gewerbebrache der ehem. Brauerei Hintereder im Ortszentrum revitalisiert, parallel dazu aber auch private Baukörper aufgewertet werden.

Durch eine effiziente Nutzung von Grundstücken kann eine Nachverdichtung zugunsten neuen Wohnraums entstehen.



- **Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes**
- **Sanierung ortsbildprägender Gebäude**
- **Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden**
- **Herstellen fehlender Raumkanten**
- **Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen**
- **Rückbau ortsbildstörender baulicher Anlagen**
- **Gemeinwohlorientierte Entwicklung der ehem. Brauerei Hintereder**



2. ZIELE GRÜN-, FREIFLÄCHEN UND KLIMASCHUTZ

Maßnahmen im öffentlichen (Frei-)Raum sollen die Wohnqualität durch eine Steigerung der Aufenthaltsqualität verbessern. Mit der Schaffung von Begegnungsorten kann der gesellschaftliche Zusammenhalt im Ortsteil durch die Möglichkeit sozialer Interaktion im Stadtraum wachsen.

Die Freiflächen um die Pfarrkirche und die ehem. Brauerei Hintereder sollen zu einem attraktiven, identitätsstiftenden Ortszentrum entwickelt werden.

Die Entsiegelung von Flächen käme dem Wasserhaushalt zu Gute und würde die Versickerung im Altort begünstigen und das Mikroklima verbessern. Energetische Sanierungen dienen der Energieeinsparung und verbessern die Makroklimatische Gesamtsituation. Vorhandene Grünstrukturen sollten weitestgehend erhalten bzw. weiter ausgebaut werden.



- **Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume**
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität**
- **Schaffung von Begegnungsorten**
- **Herausarbeiten eines Ortszentrums**
- **Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale**
- **Flächenentsiegelung**
- **energetische Sanierung**
- **Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen**



3. ZIELE VERKEHR

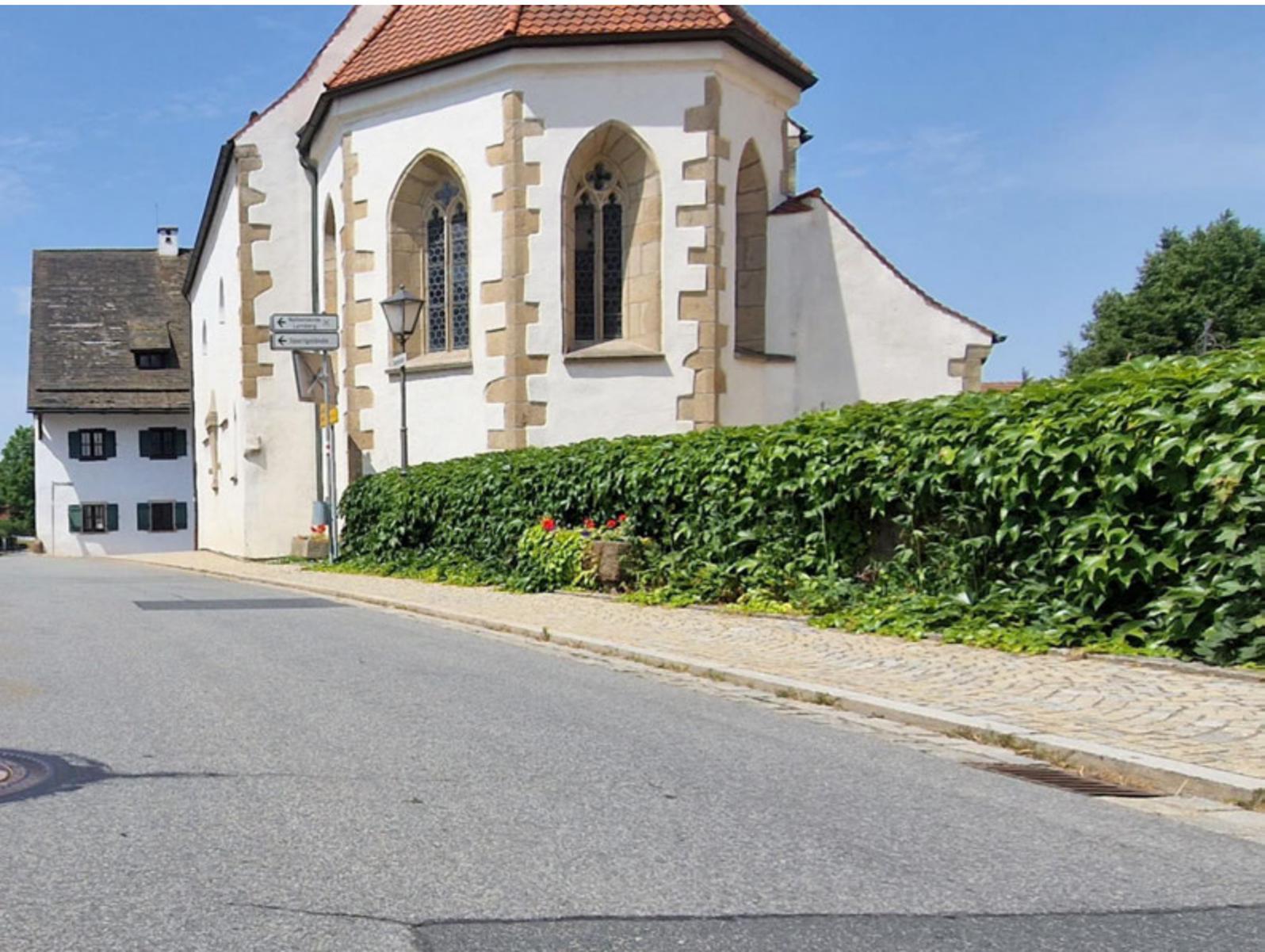
Die Verkehrswege im Untersuchungsgebiet sind überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr zugeschnitten, bieten keine Radfahrstreifen und keine durchgehende Barrierefreiheit der Bürgersteige.

Da der im Quartier störende Durchgangsverkehr auch auf die parallel zur Straße Chammünster verlaufende B20 ausweichen könnte, sollte der Entwicklungsfokus im Untersuchungsgebiet auf den Langsamverkehr abzielen.

Besucherströme, die meist mit Bussen im Quartier eintreffen, sollten bei der Verkehrsflächenentwicklung berücksichtigt werden. Eine Abstellfläche für Reisebusse könnte parkende Großfahrzeuge im Straßenraum verhindern. Die in die Straße „Chammünster“ mündenden Wege sollten zugunsten eines klar sichtbaren Ortszentrums im Verknüpfungsbereich aufgewertet werden.



- **Senkung der Verkehrsfrequenz motorisierter Fahrzeuge**
- **Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz**
- **Ausbau barrierefreier Wege**
- **Verringerung gebietsinterner Verkehrslärmemissionen**
- **Erweiterung (Bus-) Stellplatzangebot**
- **Erhöhung Verkehrssicherheit**



4. ZIELE NUTZUNGEN UND FUNKTION

Die einstige Nutzungsmischung im Ortsteil Chammünster schrumpfte neben der obligatorischen Wohnnutzung auf die zwei Gemeinbedarfseinrichtungen Kirche und Feuerwehrgerätehaus.

In der Vergangenheit befand sich in der Ortsmitte noch eine Bierbrauerei mit Veranstaltungssaal, eine Bäckerei und ein Bestattungsunternehmen. Nach entsprechenden Betriebsaufgaben oder -umsiedlungen stehen die betroffenen Gebäude bzw. Ladenlokale leer.

Diese verwaiste Bausubstanz soll zur Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum revitalisiert werden.

So können Leerstände beseitigt und neue Räume angeboten werden.

Ziel ist die Schaffung einer starken Ortsmitte mit Nahversorgung, die zum Verweilen einlädt und soziale Interaktion fördert. Ein Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum belebt den Altort und zieht Besucher an.



- **Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum**
- **Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum**
- **Nachnutzung ehem. Brauerei Hintereder**
- **Nachnutzung des Feuerwehrareals**
- **Leerstands-beseitigung**



IV KONZEPT

1. RAHMENPLAN





ALLGEMEIN

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurnummer

VERKEHRSKONZEPT

-  Zentraler Platzbereich
-  Verkehrsberuhigte Straßen- und Platzräume des historischen Altorts
-  Verkehrsberuhigter Straßenraum / shared space
-  Sonstige innerörtliche Straßen
-  Wichtige Radwegeverbindungen
-  Öffentliche Stellplätze
-  Bushaltestelle

BAULICHES KONZEPT

-  Gebäudeabbruch
-  Bauliche Nachverdichtung
-  Denkmalschützes Gebäude
-  Ortsbilddominierendes Gebäude
-  Ortsbildprägendes Gebäude
-  Sonstiges Gebäude
-  Gebäudesanierung
-  Fassadengestaltung
-  Bodendenkmal (D-3-6742-0181)

NUTZUNGSKONZEPT

-  Ortszentrum
-  Öffentliche/öffentlich wirksame Nutzung

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  Schutzbereich Friedhof
-  Öffentlich zugänglicher Hof- und Grünbereich
-  Wichtige zusammenhängende Gründstrukturen
-  Wichtiges Großgrün im Wirkungsbereich zum öffentlichen Straßenraum
-  Sonstiges Großgrün

2. MASSNAHMENÜBERSICHT

2.1 Maßnahmentabelle

Nr	Maßnahme Maßnahmenbezeichnung	Träger		Priorität			Förder- möglich- keiten	Kosten [EUR]
		öffentl.	priv.	h	m	n		
1.	Neugestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen							
1.1	Umgestaltung des Bereiches zwischen Pfarrkirche und eheh. Brauerei "Hintereder" zum zentralen Dorfplatz	X			X		SBF	3.230.000
1.2	Neugestaltung "Piedendorfer Straße"	X				X	SBF	420.000
1.3	Neugestaltung Pfarrer-Biendl-Straße"	X				X	SBF	730.000
1.4	Neugestaltung der Ortsdurchfahrt "Ost/West" mit dem Ziel die Engstellenbereiche für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern	X			X		SBF	
	- Teilbereich West	X			X		SBF	160.000
	- Teilbereich Ost	X			X		SBF	320.000
2.	Ehem. Brauerei "Hintereder"							
2.1	Machbarkeitsstudie/ Wettbewerb	X		X			SBF	100.000
2.2	Sanierung, Umbau und evtl. Ergänzung der Gebäude der ehem. Brauerei "Hintereder" auf Basis der Machbarkeitsstudie	X		X			SBF, KfW	7.560.000
2.3	Neugestaltung der Freiflächen der ehem. Brauerei "Hintereder" auf Basis der Machbarkeitsstudie	X		X			SBF	1.220.000
Summe								13.740.000

Um die im vorherigen Kapitel genannten übergeordneten Ziele zu erreichen und die im Rahmenplan enthaltenen Konzepte umzusetzen, wurden die tabellarisch aufgelisteten Maßnahmen und Projektvorschläge erarbeitet. Neben allgemeinem Sanierungs- und Pflegebedarf für private Wohngebäude besteht hoher Bedarf an einer gezielten Sanierung der städtischen Anwesen im Altort Chammünster. Deren Verknüpfung mit öffentlich zugänglichen Freiräumen kann die Wohnqualität erhöhen und das Ortsbild verschönern. Im Einzelnen betrifft dies die öffentlichen Verkehrsflächen und das Gelände der ehem. Brauerei Hintereder. Durch verschiedene Maßnahmen können die im vorherigen Kapitel beschriebenen Ziele erreicht werden. Diese Maßnahmen wurden aus der Analyse dieser Untersuchung entwickelt und mittels grober **Handlungsorte** gegliedert. Die Umsetzung der Maßnahmen erzeugt den Rahmenplan.

HO 1 „Öffentliche Straßen und Plätze“

HO 2 „Ehemalige Brauerei Hintereder“

NEUGESTALTUNG STRASSEN UND PLÄTZE

- 1.1 Umgestaltung des Bereiches zwischen Pfarrkirche und ehem Brauerei "Hintereder" zum zentralen Dorfolatz
- 1.2 Neugestaltung "Piedendorfer Straße"
- 1.3 Neugestaltung "Pfarrer-Biencl-Straße"
- 1.4 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt "Ost/West"

EHEM. BRAUEREI "HINTEREDER"

- 2.1 Machbarkeitsstudie/Wettbewerb
- 2.2 Sanierung der Gebäude "ehem. Brauerei Hintereder"
- 2.3 Neugestaltung der Freiflächen hinter "ehem. Brauerei Hintereder"



Abb. 66: Auszug Maßnahmenplan

2.2 Maßnahmenbeschreibung

HO 1 „Öffentliche Straßen und Plätze“



Abb. 67: Topographische Karte mit B20- Anschlussstellen am Untersuchungsgebiet¹⁷

NEUGESTALTUNG STRASSEN UND PLÄTZE

- 1.1 Umgestaltung des Bereiches zwischen Pfarrkirche und ehem Brauerei "Hintereeder" zum zentralen Dorfplatz
- 1.2 Neugestaltung 'Piedendorfer Straße'
- 1.3 Neugestaltung 'Pfarrer-Biencl-Straße'
- 1.4 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt 'Ost/West'

Der Altort Chammünster liegt mittig zwischen dem Gewerbepark Cham-münster Nord und dem Ortsteil Chameregg der Gemeinde Chamerau. Der in Chammünster spürbar vorhandene Durchgangsverkehr kann durch eine Nutzung der bereits existierenden Ortsumgehung vermieden werden. Die nördlich des Untersuchungsbereiches verlaufende Bundesstraße 20 verbindet den Siedlungsbereich mit je einer Ausfahrt westlich und östlich des Altorts. Das übergeordnete GSEK aus dem Jahr 2010 schlägt als Ziel 9.1 eine Aktivierung der Umgehungsstraße zur Entlastung der Innenbereiche vor.

Eine Ausleitung des Verkehrs aus dem Ortszentrum würde in Chammünster städtebaulich notwendige Entwicklungen begünstigen. So könnte eine auf alle Verkehrsteilnehmer abgestimmte Straßenraumneugestaltung durchgeführt werden. Eine Attraktivierung zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs wäre hier vertretbar, da der Schnellverkehr auf die parallel zur Straße „Chammünster“ verlaufende B20 ausweichen könnte. Durch eine Verkehrsberuhigung im Ortskern könnten auch Teile der anliegenden Verkehrsflächen zugunsten einer nutzbaren Ortsmitte umgestaltet und aufgewertet werden.

1

1.1

Projektziel

ÖFFENTLICHE STRASSE UND PLÄTZE

Umgestaltung des Bereiches zwischen Pfarrkirche und ehem. Brauerei "Hintereder" zum zentralen Dorfplatz.

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gemeinwohlorientierte Entwicklung der ehem. Brauerei Hintereder
- Gestalterische Aufwertung der öff. Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Herausarbeiten eines Ortszentrums
- Nutzung ungenutzter Freiraumpotenziale
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Senkung der Verkehrsfrequenz motorisierter Fahrzeuge
- Ausbau barrierefreier Wege
- Verringerung gebietsinterner Verkehrslärmemissionen
- Erweiterung (Bus-) Stellplatzangebot
- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum
- Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum
- Nachnutzung ehem. Brauerei Hintereder
- Nachnutzung des Feuerwehrareals
- Leerstandsbeseitigung



Abb. 68: Straße Chammünster

Der Bereich zwischen der Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ und der ehem. Brauerei Hintereder ist das geografische sowie funktionale Zentrum des Untersuchungsgebiets. Die Wohnstraßen in Altort Chammünster führen allesamt zur Straße „Chammünster“. im Zentrum. Das Feuerwehrgerätehaus, Bushaltestellen und die Kirche mit Friedhof befinden sich in diesem zentralen Bereich. Eine ausstehende Entwicklung des brachliegenden Brauereigeländes südlich der Straße wird neue Funktionen und Menschen in das Gebiet bringen. Der Standort bildet aufgrund der o. g. umliegenden Nutzungen zwar bereits das Ortszentrum. Dieses ist aufgrund der mangelhaften Gestaltung der Verkehrs- und Freiflächen nur bedingt als solches erkennbar.



Abb. 69: Beispiel Ortsmitte Stadt Hallstadt



Abb. 70: Auszug Rahmenplan- Fokus Projekt 1.1



Ziel ist es daher, diesen Bereich zukünftig als zentralen identitätsstiftenden Dorfplatz neu zu gestalten und so auch gestalterisch das Ortszentrum Chammünsters zu definieren und erlebbar zu machen. Derzeit fungiert jedoch die Straße "Chammünster" als stark trennendes Element und steht damit der vorgenannten Zielsetzung entgegen. Es wird daher vorgeschlagen, den Straßenraum der Straße "Chammünster" im Bereich zwischen Pfarrkirche und ehem. Brauerei "Hintereder" als zusammenhängenden einheitlich gestalteten Platzbereich zu gestalten. Diese bauliche Umgestaltung könnte weiterhin durch verkehrsberuhigende Maßnahmen im zentralen Platzbereich unterstützt werden. Denkbar wäre ein durch eine verkehrsrechtliche Anordnung zu verhängendes Tempolimit. Planungen sollten eine weitere Begrünung der Ortsmitte und Maßnahmen zur Bodenentsiegelung miteinbeziehen. Eine zukünftige Entwicklung der angrenzenden Brauereifläche mit dabei entstehenden Blickachsen oder eine Nutzungsänderung im Feuerwehrgerätehaus mit neuer Verfügbarkeit von Grundstücksflächen sollte bei der Freiraum- und Verkehrsplanung ebenfalls berücksichtigt werden.

mittel

Stadt Cham, Verkehrsplaner, Freiraumplaner, spätere Nutzer

3.230.000 €

Städtebauförderung

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

1

1.2

Projektziel

ÖFFENTLICHE STRASSE UND PLÄTZE

Umgestaltung der Piedendorfer Straße

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Herstellen fehlender Raumkanten
- Gestalterische Aufwertung der öff. Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Herausarbeiten eines Ortszentrums
- Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale
- Flächenentsiegelung
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Ausbau barrierefreier Wege
- Erweiterung (Bus-) Stellplatzangebot
- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum
- Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum
- Nachnutzung des Feuerwehrareals
- Leerstandsbeseitigung



Abb. 71: Gepflasterter Bürgersteig am Übergang zur Str. „Chammünster“

Der südliche Bereich der Piedendorfer Straße dient bereits heute als öffentlicher Platz mit öffentlichen Fahrzeugabstellmöglichkeiten. Die senkrecht angeordneten Parkstände sind mit Pflastersteinen befestigt, während der Platzbereich im öffentlichen Straßenraum konventionell asphaltiert ist. Einzig der Übergang zur übergeordneten Straße „Chammünster“ ist durch eine schmale Pflasterbordüre ablesbar. Die in den obenstehenden Abbildungen dargestellten Straßenbereiche liegen unmittelbar zwischen der Pfarrkirche Chammünster und dem öffentlichen Bereich mit öffentlicher Toilette und Bushaltestelle vor dem Feuerwehrgerätehaus. Der Übergang zum Kirchhof erfolgt über Treppenstufen.



Abb. 72: Senkrechtparkstände im Bereich der süd. Piedendorfer Str.

Dieser Verflechtungsbereich zwischen Ortszentrum und Wohnstraßen sollte durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen wie eine Änderung des Fahrbahnbelages besser in das Bild „Ortszentrum“ integriert werden und neben der Bedienung des Verkehrs auch Aufenthaltsqualität bieten. Ergänzend dazu sollte der nördliche Straßenabschnitt ebenfalls neu gestaltet werden, so dass in Verbindung mit der Neugestaltung der "Pfarrer-Biendl-Straße" den gesamte öffentlichen Straßenraum im Ortszentrum aufgewertet wird.

niedrig

Stadt Cham, Verkehrsplaner, Freiraumplaner, spätere Nutzer

420.000 €

Städtebauförderung

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

1

1.3

Projektziel

ÖFFENTLICHE STRASSE UND PLÄTZE

Umgestaltung der Pfarrer-Biendl-Straße

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Gestalterische Aufwertung der öff. Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Herausarbeiten eines Ortszentrums
- Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale
- Erhalt und weiterer Ausbau von Grünstrukturen
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Ausbau barrierefreier Wege
- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum
- Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum
- Leerstands-beseitigung



Abb. 73: St. Anna Kapelle (zur Pfarrer-Biendl-Str. erschlossen)

Eine Umgestaltung der Pfarrer-Biendl-Straße orientiert sich an ähnlichen Anforderungen wie das oben beschriebene Projekt 1.2. Der südliche Bereich verknüpft die Wohnstraßen „Pfarrer-Biendl-Str.“ und „Am Iserhof“ mit dem Ortszentrum, der Straße „Chammünster“. Die Verkehrsfläche ist einseitig durch die denkmalgeschützte Friedhofs-mauer gefasst und verfügt über keine Fahrbahnmarkierungen. Im Verflechtungsbereich zur Ortsmitte befindet sich die St.-Anna-Kapelle gegenüber dem mit Fachwerk geschmückten „Biendlhaus“. Dieser Bereich zwischen den Baudenkmalern kann hinsichtlich der Verkehrssicherheit für den Abbiegeverkehr optimiert und sichtbar in das Ortszentrum integriert werden.



Abb. 74: Abzweig zur Straße „Am Iserhof“!

Der tiefer im Wohnquartier liegende Straßenabschnitt zeigt einen hohen Versiegelungsgrad und wird u.a. vom ruhenden Verkehr genutzt. Der großzügige Verflechtungsbereich zur Piedendorfer Straße im Norden des Untersuchungsgebiet würde sich für eine Entsiegelung und ggfs. Anlage einer Sitzgruppe im Sinne eines kleinen Quartiersplatzes anbieten.

Priorität

niedrig

Akteure

Stadt Cham, Verkehrsplaner, Freiraumplaner, spätere Nutzer

Kostenschätzung

730.000 €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

ÖFFENTLICHE STRASSE UND PLÄTZE

Neugestaltung der Ortsdurchfahrt „Ost/West“ mit dem Ziel die Engstellenbereiche für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern

- Gestalterische Aufwertung der öff. Straßen- und Platzräume
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Stärkung Rad- und Fußverkehrsnetz
- Ausbau barrierefreier Wege
- Senkung der Verkehrsfrequenz motorisierter Fahrzeuge
- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum

Die Straße „Chammünster“ ist auf beiden Seiten angebaut. Die Baukörper der angrenzenden Privatanwesen stehen dabei auf der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum. Der Straßenraum selbst ist v. a. in den Bereichen östlich und westlich der Pfarrkirche sehr stark beengt, so, dass auf der Straße kein Begegnungsverkehr zweier PKW möglich und wegen Platzmangel auch kein Bürgersteig oder Radfahrstreifen vorhanden ist. Die Fortbewegung des unmotorisierten Verkehrs sollte sicherer werden.

Eine Erhöhung der Verkehrssicherheit könnte durch eine Überlassung von Verkehrsflächen an Radfahrer und Fußgänger bewirkt werden. Die Wegnahme von Straßenflächen für den motorisierten Individualverkehr kann eine Befahrung mit dem Auto unattraktiv machen und ggfs. eine Abnahme des Schnellverkehrs im Altort Chammünster bewirken. Maßnahmen hierfür könnten eine punktuelle Bürgersteigverbreiterung oder die Anlage von Schutzstreifen sein. Die Akzeptanz entsprechender Maßnahmen kann zunächst mit temporären Installationen erprobt werden.

mittel

Stadt Cham, Verkehrsplaner, Freiraumplaner, spätere Nutzer

480.000 €

Städtebauförderung

1

1.4

Projektziel



Abb. 75: Engstelle ohne Radverkehrsstreifen auf Höhe Chammünster Hausnummer 53



Abb. 76: beidseitige Verengung der Bürgersteige östl. des Pfarrheims

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

HO 2 „Ehemalige Brauerei Hintereder“

EHEM. BRAUEREI "HINTEREDER"

- 2.1 Machbarkeitsstudie/Wettbewerb
- 2.2 Sanierung der Gebäude "ehem. Brauerei Hintereder"
- 2.3 Neugestaltung der Freiflächen hinter "ehem. Brauerei Hintereder"



Abb. 77: Auszug Rahmenplan – Fokus Handlungsfeld 2

Das Gelände der ehemaligen Brauerei Hintereder liegt stadtbildprägend im Ortszentrum und soll gemeinwohlorientiert entwickelt werden.

Die Stadt Cham erwarb die Flächen im Anschluss an die Betriebsaufgabe der Brauerei am Standort. Das Grundstück mit Gebäuden kann nun nach den Wünschen der Kommune entwickelt werden.

Die Art und Weise der zukünftigen Brachflächenentwicklung wird aufgrund ihrer Lage und Größe starken Einfluss auf das Leben im Altort Chammünster haben. Das Schlüsselgrundstück erstreckt sich auf ca. 11.000 m² und beheimatet neben erhaltenswerter, ortsbildprägender Bebauung auch stadtbildstörende Gebäudeteile, die abgebrochen werden sollten.

Partizipative Planungsansätze können eine bedarfsorientierte Entwicklung erleichtern und die spätere Akzeptanz der Neugestaltung erhöhen.

„EHEMALIGE BRAUEREI HINTEREDER“

Machbarkeitsstudie/ Wettbewerb

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
- Herstellen fehlender Raumkanten
- Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen
- Gemeinwohlorientierte Entwicklung der ehem. Brauerei Hintereder

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Herausarbeiten eines Ortszentrums
- Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale
- Energetische Sanierung

- Ausbau barrierefreier Wege
- Erweiterung (Bus-) Stellplatzangebot

- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum
- Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum
- Nachnutzung ehem. Brauerei Hintereder
- Leerstands-beseitigung

Das großzügige Gelände der ehemaligen Brauerei bietet viel Raum für verschiedenartige Nutzungen und Bauungsansätze. Neben bereits bekannten Bedarfen für eine Kinderkrippe, einen Veranstaltungssaal für 300-500 Personen und Zugang zur regionalen Nahversorgung existieren weitere denkbare öffentlich-wirksame Nutzungen, wie z. B. Gastronomie, Museum oder als Ersatz für das vorhandene Feuerwehrhaus.

Sobald die Ziele von Stadt und Öffentlichkeit definiert wurden, kann auf deren Grundlage ein Architekturwettbewerb zur Neugestaltung des ehemaligen Brauereigeländes ausgelobt werden. Alternativ kann eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, in deren Rahmen die o. g. Bürgerbeteiligung erfolgt. Auf Basis des so entwickelten Konzeptes kann anschließend die Umsetzungsphase vorbereitet und begonnen werden.

hoch

Stadt Cham, Bürger, Prozessteuerung, Architekturbüros, Fachjury, örtliche Experten

100.000 €

Städtebauförderung

2

2.1

Projektziel

Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

2

2.2

Projektziel

„EHEMALIGE BRAUEREI HINTEREDER“

Sanierung, Umbau und evtl. Ergänzung der Gebäude der ehem. Brauerei „Hintereder“ auf Basis der Machbarkeitsstudie

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
 - Sanierung ortsbildprägender Gebäude
 - Neugestaltung ortsbilduntypischer Fassaden
 - Herstellen fehlender Raumkanten
 - Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen
 - Gemeinwohlorientierte Entwicklung der ehem. Brauerei Hintereder
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
 - Schaffung von Begegnungsorten
 - Herausarbeiten eines Ortszentrums
 - Energetische Sanierung
- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum
 - Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum
 - Nachnutzung ehem. Brauerei Hintereder
 - Leerstandsbesichtigung



Abb. 78: Ortsbildstörender Gebäudeteil der ehemaligen Brauerei



Abb. 79: Nebengebäude auf dem ehemaligen Brauereigelände

Die Baukörper im Bereich der ehem. Brauerei Hintereder stammen aus verschiedenen Bauabschnitten und weisen unterschiedliche Sanierungsbedarfe auf. Die ursprünglichen Brauereigebäude wurden ortstypisch gestaltet, wohingegen später hinzugekommene Zweckbauten ortsbildstörend auf Chammünster einwirken. Unabhängig vom Gestaltungsvorschlag aus dem vorgenannten Architekturwettbewerb steht fest, dass die Bestandsgebäude nicht leer stehen oder dem Verfall überlassen werden sollen. Ortsbildstörende Gebäudeteile sollten zurück gebaut und ortsbildprägende Gebäudeteile saniert werden. In Abhängigkeit vom Gesamtkonzept können gegebenenfalls bauliche Ergänzungen sinnvoll werden.

Priorität

hoch

Akteure

Stadt Cham, Baugutachter, Architekturbüro

Kostenschätzung

7.560.000 €

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung, Kreditanstalt für Wiederaufbau

„EHEMALIGE BRAUEREI HINTEREDER“

Neugestaltung der Freiflächen der ehem. Brauerei "Hintereder" auf Basis der Machbarkeitsstudie

- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Herstellen fehlender Raumkanten
- Nachverdichtung auf leerstehenden und untergenutzten Anwesen
- Gemeinwohlorientierte Entwicklung der ehem. Brauerei Hintereder

- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung von Begegnungsorten
- Herausarbeiten eines Ortszentrums
- Nutzung ungenutzter Flächenpotenziale

- Erweiterung (Bus-) Stellplatzangebot

- Stärkung der Ortsmitte als Ortszentrum
- Ausbau und Erhalt öffentlich wirksamer Nutzungen im Ortszentrum
- Nachnutzung ehem. Brauerei Hintereder
- Leerstands-beseitigung

Das Gelände der ehemaligen Brauerei Hintereder umfasst ca. 11.000 m², wovon zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lediglich 2.300 m² mit Baukörpern überdeckt waren. Die übrigen, unbebauten 8.700 m² Grundstücksfläche eignen sich zur Umsetzung verschiedener Nutzungsszenarien. Eine gemeinwohlorientierte Verwendung soll mittels dem in 2.1 vorgeschlagenen Planungsworkshop mit Architekturwettbewerb gefunden und definiert werden.

Der nördliche Teilbereich an der Straße „Chammünster“ sollte Bestandteil der neuen Ortszentrums werden. Wegen der unmittelbaren Nähe zur bekannten Pfarrkirche „Mariä Himmelfahrt“ sollte hier der Themenbereich „Tourismus“ mitgedacht werden. Dementsprechend sollte der nördliche Teilbereich des "Hintereder-Grundstücks" als öffentlich nutzbarer Freibereich gestaltet werden, während der südliche Teilbereich einer baulichen Nachverdichtung zugeführt werden könnte.

hoch

Stadt Cham, Baugutachter

1.220.000 €

Städtebauförderung

2

2.3

Projektziel



Abb. 80: Freifläche südlich der Bestandsgebäude



Abb. 81: Eingefriedete Grünfläche auf dem ehem. Brauereigelände

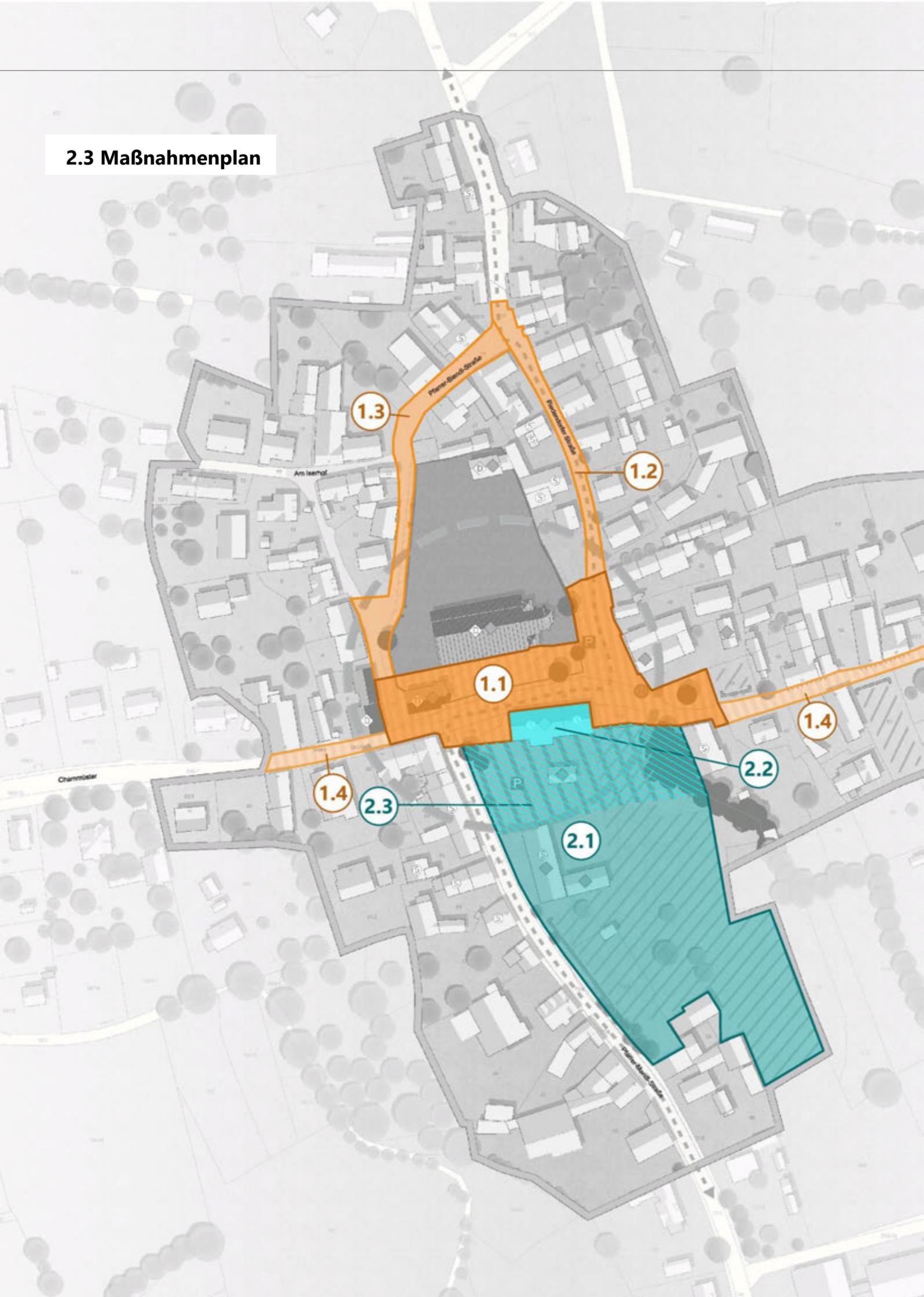
Priorität

Akteure

Kostenschätzung

Fördermöglichkeiten

2.3 Maßnahmenplan





NEUGESTALTUNG STRASSEN UND PLÄTZE

- 1.1 Umgestaltung des Bereiches zwischen Pfarrkirche und ehem Brauerei "Hintereder" zum zentralen Dorfplatz
- 1.2 Neugestaltung "Piedendorfer Straße"
- 1.3 Neugestaltung "Pfarrer-Biendl-Straße"
- 1.4 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt "Ost/West"

EHEM. BRAUEREI "HINTEREDER"

- 2.1 Machbarkeitsstudie/Wettbewerb
- 2.2 Sanierung der Gebäude "ehem. Brauerei Hintereder"
- 2.3 Neugestaltung der Freiflächen hinter "ehem. Brauerei Hintereder"



V VERZEICHNIS

Bildquellennachweis

Bay. Landesamt für Denkmalpflege o.J.	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bay. Landesamt für Umwelt o.J. a	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bay. Landesamt für Umwelt o.J. b	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bay. Landesamt für Umwelt o.J. c	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bay. Landesamt für Umwelt o.J. d	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie o.J.	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 a	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 b	https://geodaten.bayern.de/opengeodata/OpenDataDetail.html?pn=dok
Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 c	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 d	https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
Bayerisches Landesamt für Statistik 2022	https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09372116.pdf
Häusler o.J.	https://www.munichways.de/wp-content/uploads/2020/05/Radverkehrsflu%C3%88hrung-im-Kreisverkehr_Bremen_33-1.jpg
Pilar 2018	https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/mehr-wirtschaft/verkehr-ohne-regeln-mit-konzept-shared-space-in-bohnte-15704708/voelige-freiheit-15704650.html
Radentscheid Darmstadt 2020	https://radentscheid-darmstadt.de/wordpress/wp-content/uploads/2020/03/popup-radweg-2000x1200.jpg
Regierung der Oberpfalz 2018	https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/bk_zentrale_orte_05_2018.pdf
Regierung der Oberpfalz 2019	https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/strukturkarte_03_2019.pdf
Stadt Cham 2010	https://www.cham.de/Stadt-B%C3%BCrger/Die-Stadt/GSEK/index.php?La=1&NavID=2252.79&object=med,2252.557.1.PDF
Stadt Cham 2015	https://www.landkreis-cham.de/service-

	beratung/geoinformatio- nen/geoservices/bauleitpla- nung/flaechennutzungspla- ene/stadt-cham/
Stadt Cham o.J.	Stadtarchiv
Verlag J. Eltner o.J.	https://sta- tic4.akpool.de/images/cards/9/9191 1.jpg



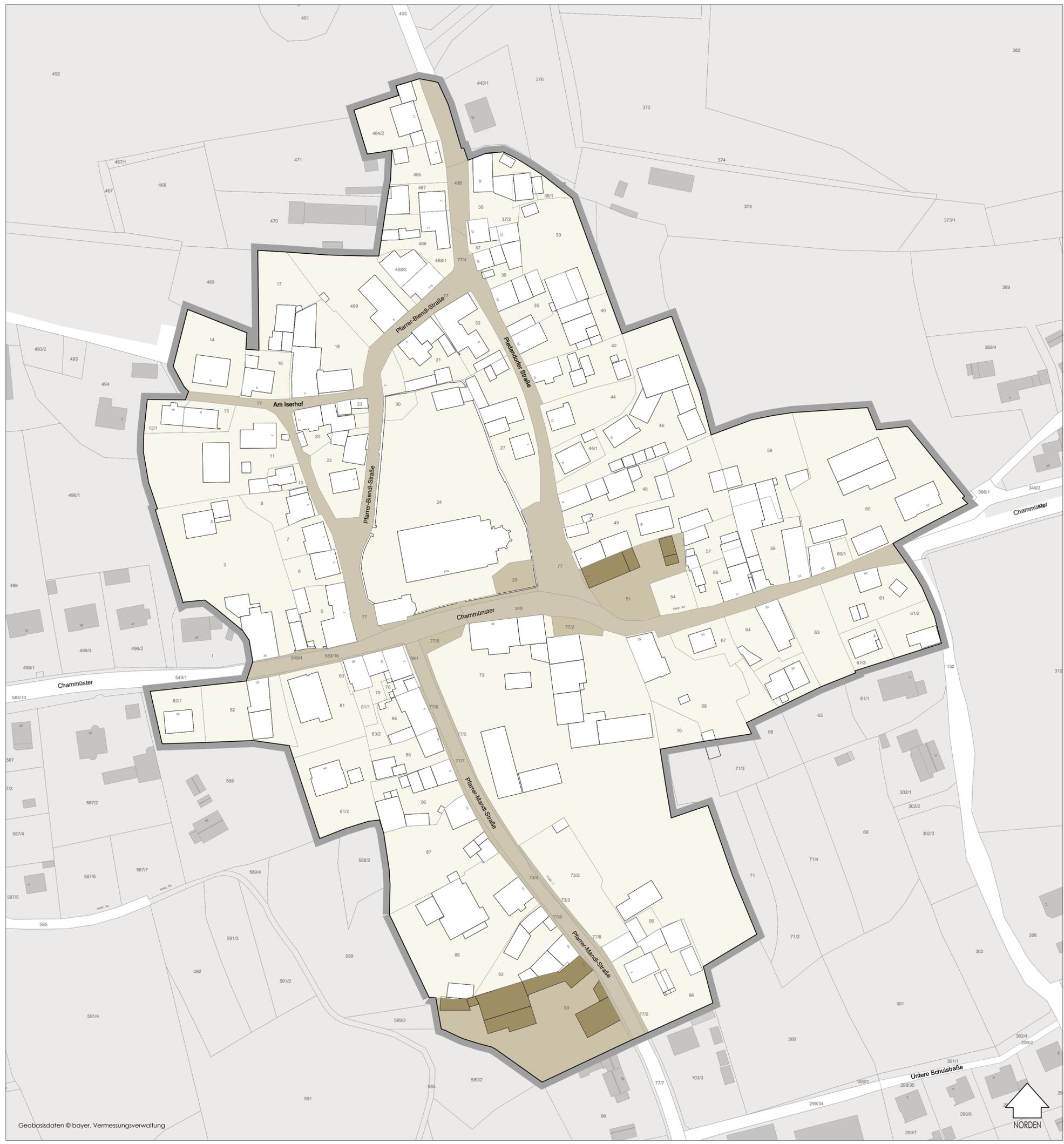
Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: LEERSTAND EHEM. BRAUEREI HINTEREDER VOR PFARRKIRCHE "MARIÄ HIMMELFAHRT" - SÜDANSICHT.....	5
ABB. 2: SANIERUNGSBEDÜRFTIGER VERANSTALTUNGSSAAL AUF BRAUEREIGELÄNDE - SÜDWESTANSICHT	5
ABB. 3: FEUERWEHRGERÄTEHAUS CHAMMÜNSTER	5
ABB. 4: TOPOGRAPHISCHE KARTE BAYERN - VERORTUNG CHAM ¹	6
ABB. 5: DIGITALE ORTSKARTE STADT CHAM - VERORTUNG UNTERSUCHUNGSGEBIET ²	6
ABB. 6: CHAMMÜNSTER IM URKATASTER VON CA. 1840 ⁴	7
ABB. 7: SCHRÄGLUFTBILD NORDWEST ALTORT CHAMMÜNSTER, 20. JH. ³	7
ABB. 8: HISTORISCHE MOTIVKARTE CHAMMÜNSTER ⁵	7
ABB. 9: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GESAMTSTADT CHAM 1840-2021 ⁶	8
ABB. 10: ALTERSSTRUKTUR DER BEVÖLKERUNG IN DER GESAMTSTADT (VERGLEICH 1987, 2011, 2021 ⁶	8
ABB. 11: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN IN DER GESAMTSTADT 2015-2021 ⁶	8
ABB. 12: REGIONALPLAN REGENSBURG (11) - KARTE 1 STRUKTURKARTE MIT GRUNDZENTREN ⁷ 9	
ABB. 13: REGIONALPLAN REGION REGENSBURG (11) - BEGRÜNDUNGSKARTE ZENTRALE ORTE UND NAHBEREICHE ⁸	9
ABB. 14: VORRANGGEBIETE GEM. REGIONALPLAN AM UNTERSUCHUNGSGEBIET ⁹	10
ABB. 15: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET UM DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET ¹⁰	10
ABB. 16: GSEK CHAM - KARTE HANDLUNGSFELDER LANDSCHAFT UND TOURISMUS ¹¹	11
ABB. 17: WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - FOKUS UNTERSUCHUNGSGEBIET ¹²	13
ABB. 18: ÜBERLAGERUNG ÜBERSCHWEMMUNGS- UND NORDTEIL UNTERSUCHUNGSGEBIET ¹³ 14	
ABB. 19: AMTL. KARTIERTE BIOTOPE AM UNTERSUCHUNGSGEBIET ¹⁴	14
ABB. 20: BÜRGERINFORMATIONSVORANSTALTUNG IM PFARRHEIM CHAMMÜNSTER.....	15
ABB. 21: GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IN STÄDTISCHEM EIGENTUM (STAND 23.12.2022)	19
ABB. 22: FLÄCHEN IM EIGENTUM DER STADT CHAM	19
ABB. 23: VERTEILUNG ERDGESCHOSSNUTZUNG	20
ABB. 24: AUSZUG KARTE ERDGESCHOSSNUTZUNG	20
ABB. 25: VERTEILUNG OBERGESCHOSSNUTZUNG	21
ABB. 26: AUSZUG KARTE OBERGESCHOSSNUTZUNG	21
ABB. 27: SCHWARZPLAN ALTORT CHAMMÜNSTER	22
ABB. 28: VERTEILUNG ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ	23
ABB. 29: AUSZUG KARTE BAUSUBSTANZ.....	23
ABB. 30:ZUSTAND DER BAUSUBSTANZ.....	23
ABB. 31: VERTEILUNG GESTALTUNGSWERT	24
ABB. 32:AUSZUG KARTE STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG	24
ABB. 33: ORTSTYPISCHE DACHLANDSCHAFT.....	25
ABB. 34:AUSZUG KARTE STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG	25
ABB. 35: ORTSBILDSTÖRENDE GEBÄUDETEIL DER EHEM. BRAUEREI.....	26
ABB. 36: EHEM. BRAUEREI - NORDFASADE	26
ABB. 37: FEHLENDE RAUMKANTE ÖSTL. PFARRER-MANDL-STRAÙE	27
ABB. 38: TEIL-LEERSTAND PFARRER-MANDL-STR. 2	27
ABB. 39: DEFIZITÄRE FASSADENGESTALTUNG PFARRER-MANDL-STR. 2	27
ABB. 40: STÖRUNG ORTSBILD DURCH MAÙSTABSSPRUNG	27
ABB. 41: GESTALTUNGSBEDÜRFTIGE STRAÙE "AM ISERHOF"	28
ABB. 42: FLURSTÜCK NR. 73 - SÜDANSICHT.....	28
ABB. 43: ORTSZENTRUM OSTANSICHT	29
ABB. 44: SITZGRUPPE IM ORTSZENTRUM.....	29

Abb. 45: DURCHGANGSVERKEHR STR. CHAMMÜNSTER.....	30
Abb. 46: LÄRM AN HAUPTVERKEHRSSTRÄßEN - PEGELRASTER - KARTIERUNG 2022 ¹⁵	30
Abb. 47: MANGELHAFT SCHMALER BÜRGERSTEIG GGÜ. CHAMMÜNSTER 53	31
Abb. 48: MAXIMALAUSLASTUNG PARKRAUM ORTSKERN	31
Abb. 49: BEGEGNUNGSVERKEHR LKW – PKW AUF HÖHE CHAMMÜNSTER 52.....	31
Abb. 50: WICHTIGE BLICKBEZIEHUNG ZUR PFARRKIRCHE "MARIÄ HIMMELFAHRT" - SÜDOSTANSICHT.....	35
Abb. 51: FERNWIRKUNG DER PFARRKIRCHE IM SÜDOSTEN	35
Abb. 52: BIENDLHAUS SÜDOSTANSICHT	35
Abb. 53: GIEBELSTÄNDIGE BAUSTRUKTUR ENTLANG DER PIEDENDORFER STRAßE	36
Abb. 54: PFARRKIRCHE - FEUERWEHRGERÄTEHAUS – ÖFF. TOILETTENANLAGE	36
Abb. 55: LAGE BODENDENKMAL D-3-6742-0181 ¹⁶	36
Abb. 56: TEIL DER FRIEDHOF SMAUER	37
Abb. 57: POTENZIELLES ORTSZENTRUM - WESTANSICHT	38
Abb. 58: BRUNNEN IM ZENTRUM	38
Abb. 59: STRAßE CHAMMÜNSTER - SÜDWESTANSICHT.....	38
Abb. 60: UNBEBAUTES FLURSTÜCK NR. 54 GMKG. CHAMMÜNSTER	39
Abb. 61: FRIEDHOF CHAMMÜNSTER	39
Abb. 62: GROßGRÜN IM ORTSZENTRUM	39
Abb. 63: SENKRECHTPARKEN IM ORTSKERN	40
Abb. 64: WEGWEISER AM BRUNNEN.....	40
Abb. 65: BUSHALTESTELLE CHAMMÜNSTER, KIRCHE.....	40
Abb. 66: AUSZUG MAßNAHMENPLAN	54
Abb. 67: TOPOGRAPHISCHE KARTE MIT B20 - ANSCHLUSSSTELLEN AM UNTERSUCHUNGSGEBIET ¹⁷	55
Abb. 68: STRAßE CHAMMÜNSTER.....	56
Abb. 69: BEISPIEL ORTSMITTE STADT HALLSTADT.....	56
Abb. 70: AUSZUG RAHMENPLAN - FOKUS PROJEKT 1.1	56
Abb. 71: GEPFLASTERTER BÜRGERSTEIG AM ÜBERGANG ZUR STR. „CHAMMÜNSTER“	58
Abb. 72: SENKRECHTPARKSTÄNDE IM BEREICH DER SÜDL. PIEDENDORFER STR.	58
Abb. 73: ST. ANNA KAPELLE (ZUR PFARRER-BIENDL-STR. ERSCHLOSSEN)	60
Abb. 74: ABZWEIG ZUR STRAßE „AM ISERHOF“!.....	60
Abb. 75: ENGSTELLE OHNE RADVERKEHRSTREIFEN AUF HÖHE CHAMMÜNSTER HAUSNUMMER 53	61
Abb. 76: BEIDSEITIGE VERENGUNG DER BÜRGERSTEIGE ÖSTL. DES PFARRHEIMS.....	61
Abb. 77: AUSZUG RAHMENPLAN – FOKUS HANDLUNGSFELD 2.....	62
Abb. 78: ORTSBILDSTÖRENDE GEBÄUDETEIL DER EHEMALIGEN BRAUEREI	64
Abb. 79: NEBENGEBÄUDE AUF DEM EHEMALIGEN BRAUEREIGELÄNDE.....	64
Abb. 80: FREIFLÄCHE SÜDLICH DER BESTANDSGEBÄUDE.....	65
Abb. 81: EINGEFRIEDETE GRÜNFLÄCHE AUF DEM EHEM. BRAUEREIGELÄNDE	65

ANLAGEN

- 1. Bestandspläne 1: 1.000** (6 Pläne)
 - 1.1. Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand
 - 1.2. Nutzung Erdgeschosse
 - 1.3. Nutzung Obergeschosse
 - 1.4. Zustand der Bausubstanz
 - 1.5. städtebauliche Gestaltung
 - 1.6. Dachlandschaft
- 2. Analysepläne 1: 1.000** (2 Pläne)
 - 2.1. städtebauliche Missstände
 - 2.2. städtebauliche Qualitäten
- 3. Rahmenplan 1: 1.000** (1 Plan)
- 4. Maßnahmenplan 1: 1.000** (1 Plan)
- 5. Auszug aus Denkmalliste des BLfD**
- 6. Protokoll Bürgerinformationsveranstaltung am 04.07.2023**
- 7. Auswertung der Beteiligung nach § 137 und § 139 BauGB**



Geobasisdaten © bayer. Vermessungsverwaltung



LEGENDE

Allgemein

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Gebäude mit Hausnummer
- Grundstücksgrenze

Flächen in öffentlicher Hand

- Flächen im Eigentum der Stadt Cham

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand
(Stand 23.12.2022)

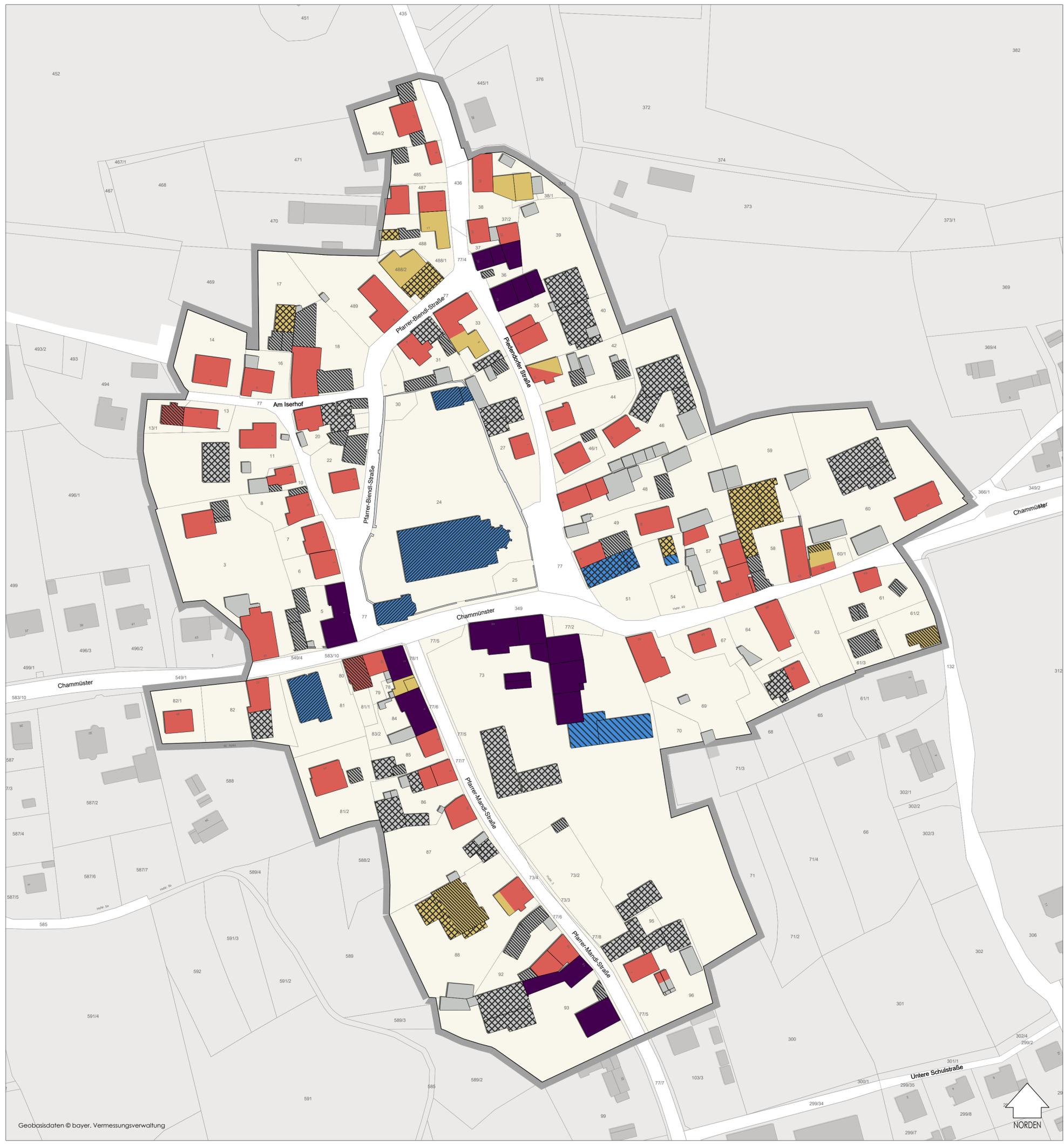
PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de





Geobasisdaten © bayer. Vermessungsverwaltung

LEGENDE

Allgemein

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze

Art der Nutzung Erdgeschoss

- | | |
|--|---|
|  Wohnen |  Wohnen |
|  Gewerbe |  Wohnen/Garage |
|  Gemeinbedarf |  Gewerbebetrieb |
|  Sonstiges |  Gewerbebetrieb/Garage |
|  Leerstand |  Lagerfläche |
| |  Religion |
| |  Freizeit |
| |  Feuerwehrgerätehaus |
| |  Nebengebäude |
| |  Garage |
| |  Scheune |

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Nutzung EG

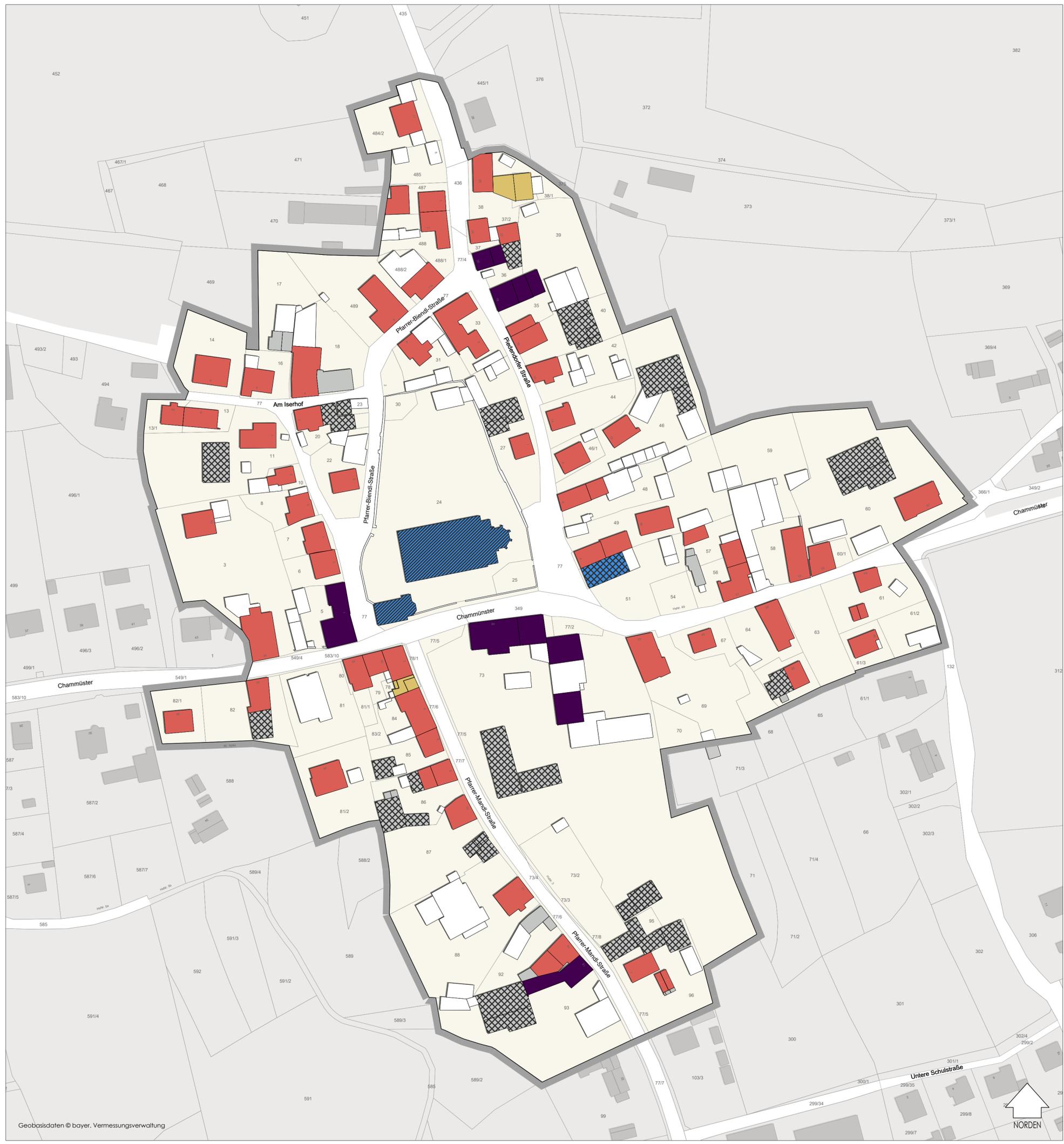
PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de





LEGENDE

- Allgemein**
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung Obergeschoss**
- Wohnen
 - Gewerbe
 - Gemeinbedarf
 - Sonstiges
 - Leerstand
 - kein nutzbares Obergeschoss
 - Wohnen
 - Gewerbebetrieb
 - Religion
 - Feuerwehrgerätehaus
 - Nebengebäude
 - Scheune

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Nutzung OG

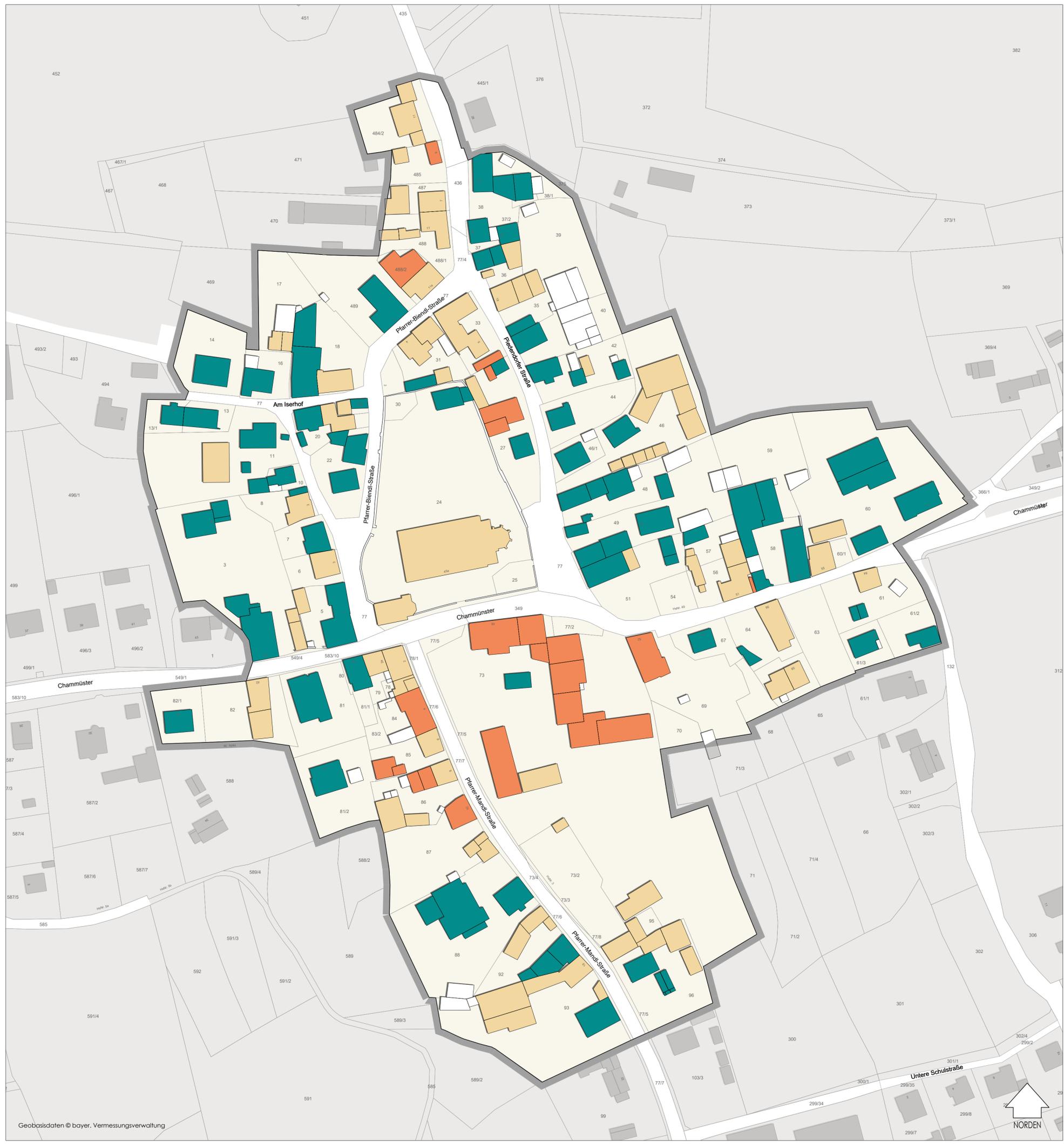
PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de





Geobasisdaten © bayer. Vermessungsverwaltung

LEGENDE

Allgemein

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Gebäude mit Hausnummer
- Grundstücksgrenze

Bausubstanz

- ohne Mängel
- Pflegebedarf
- Sanierungsbedarf
- Bauschäden
- keine Aussage

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Bausubstanz

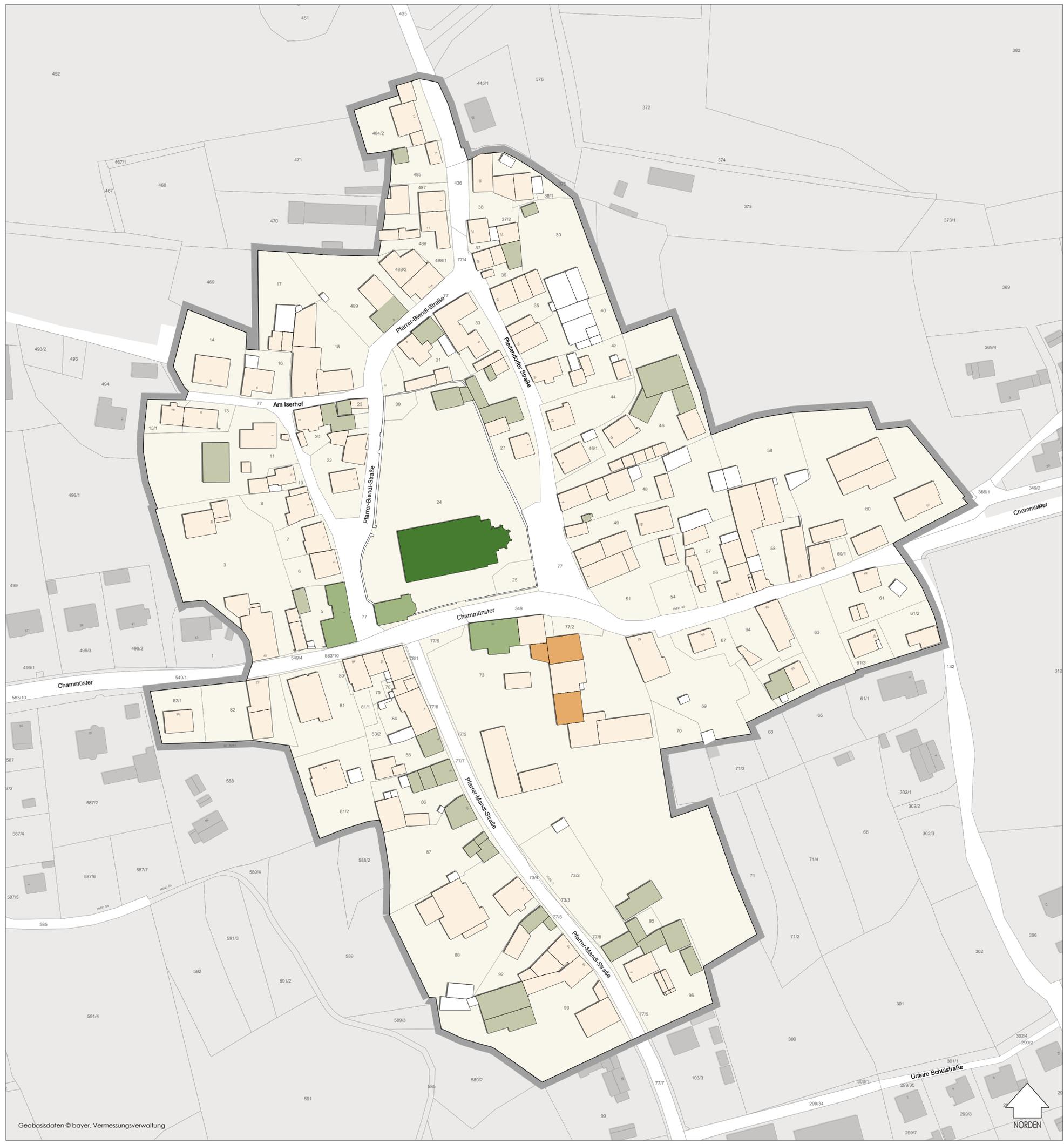
PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG

RSP ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG GmbH
Rosestraße 24 95448 Bayreuth Tel. 0921/2305804-0 info@rsp-architektur.de





LEGENDE

Allgemein

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze

Städtebauliche Gestaltung

-  Ortsbild dominierendes Gebäude
-  Ortsbild prägendes Gebäude
-  Ortstypisches Gebäude
-  Gebäude ohne gestalterische Eigenschaft
-  Ortsbildstörendes Gebäude
-  keine Aussage / Nebengebäude

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

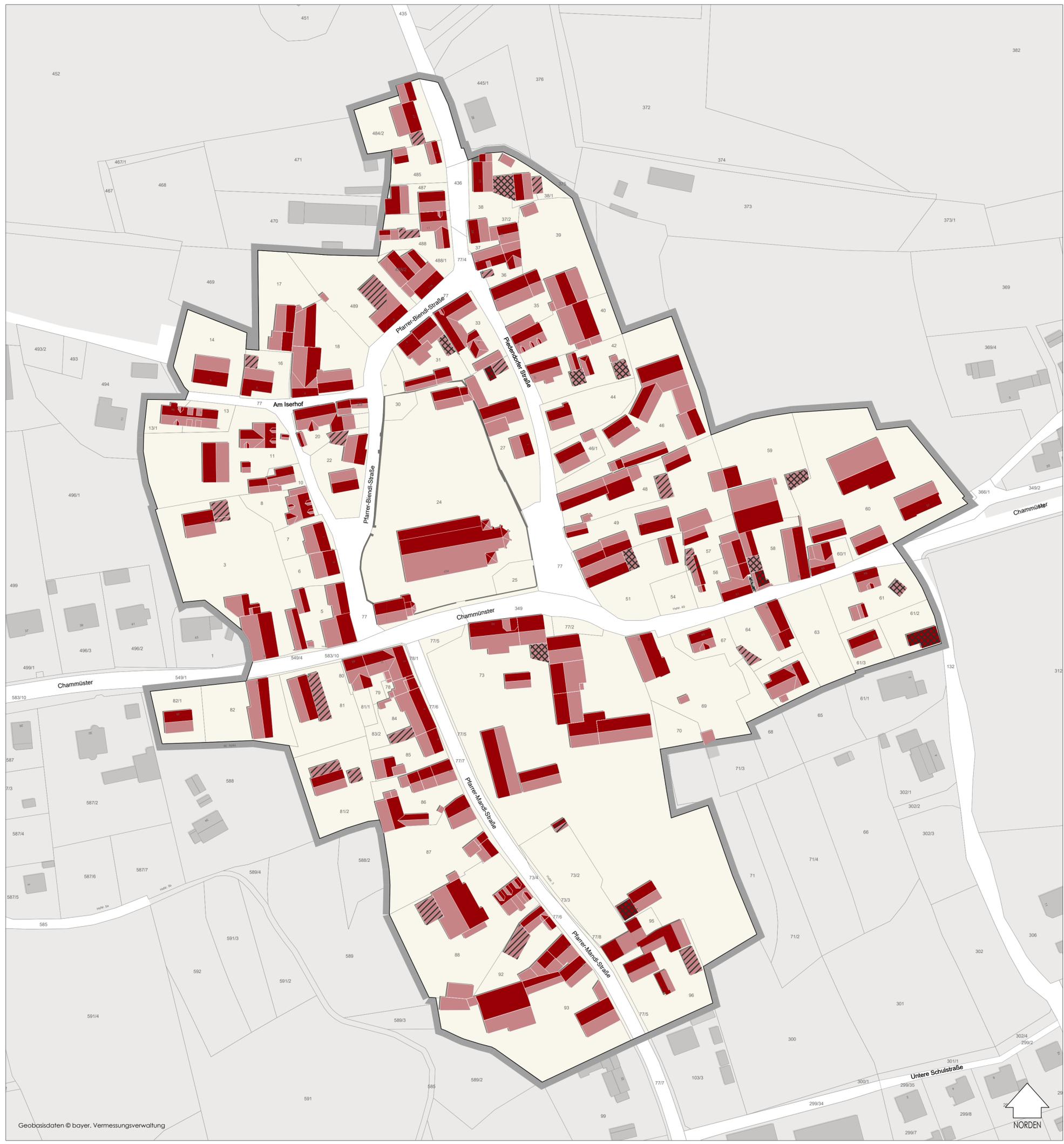
Städtebauliche Gestaltung

PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG





LEGENDE

Allgemein

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze

Städtebauliche Gestaltung

-  Satteldach
-  Pultdach
-  Flachdach

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets " Altort Chammünster "

**AUFTRAGGEBER
BAUHERR**

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

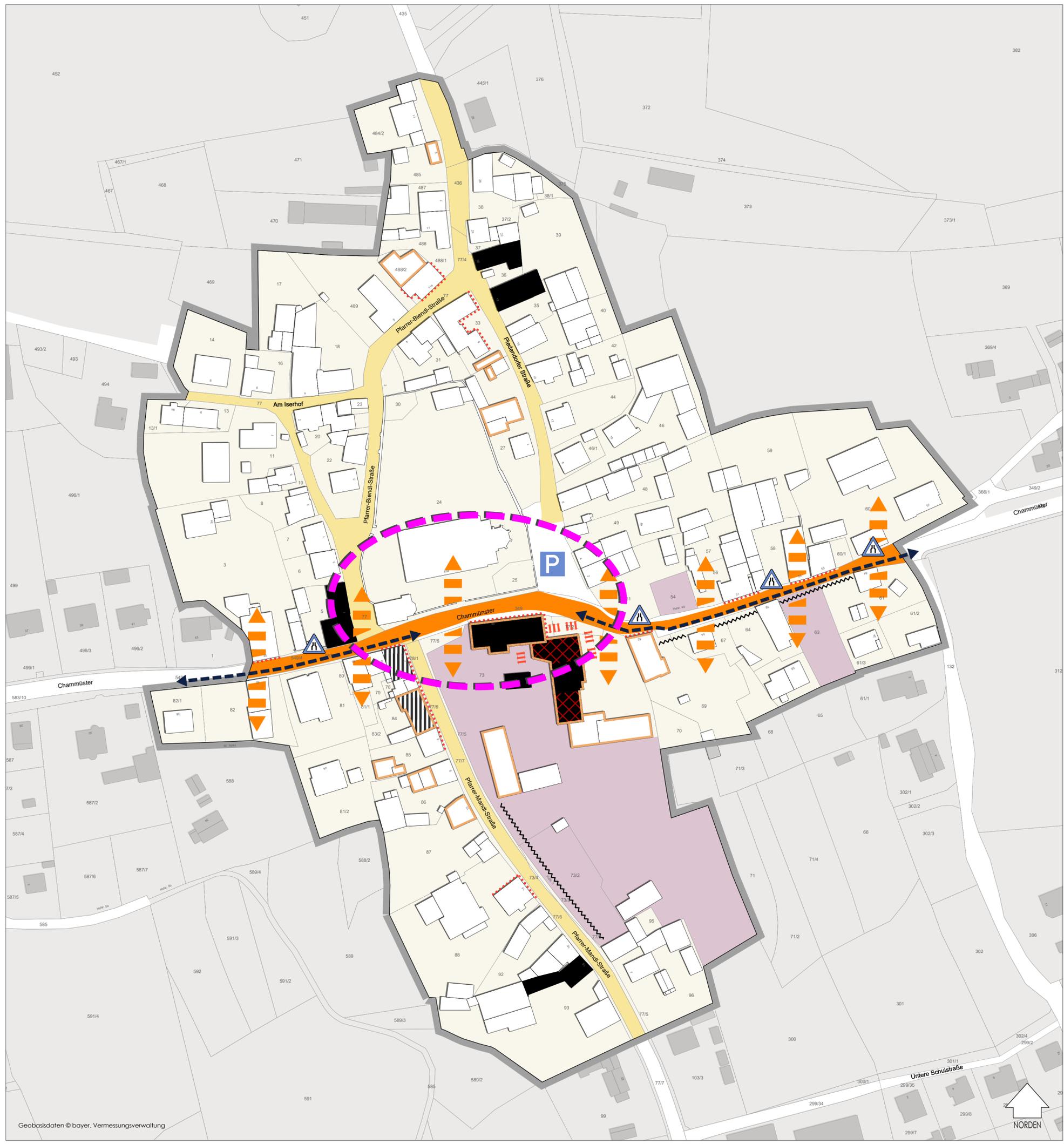
Dachlandschaft

PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG





LEGENDE

ALLGEMEIN

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Gebäude mit Hausnummer
-  Grundstücksgrenze

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

BAUKÖRPER

-  ortsbildstörendes Gebäude
-  Sanierungsbedarf
-  fehlende Raumkante
-  Leerstand
-  Teil-Leerstand
-  gestaltungsbedürftige Fassade
-  Maßstabssprünge

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  gestaltungsbedürftiger Straßenraum
-  unter Wert genutzte innerörtliche Flächen
-  undefiniertes Ortszentrum

MOBILITÄT

-  hohe Verkehrsbelastung
-  Emissionsbelastung (Schall, Feinstaub, etc.)
-  fehlende oder problematische fußläufige Verbindung
-  ungenügende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Ortszentrum
-  Gefahr durch Fahrbahnverengung

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

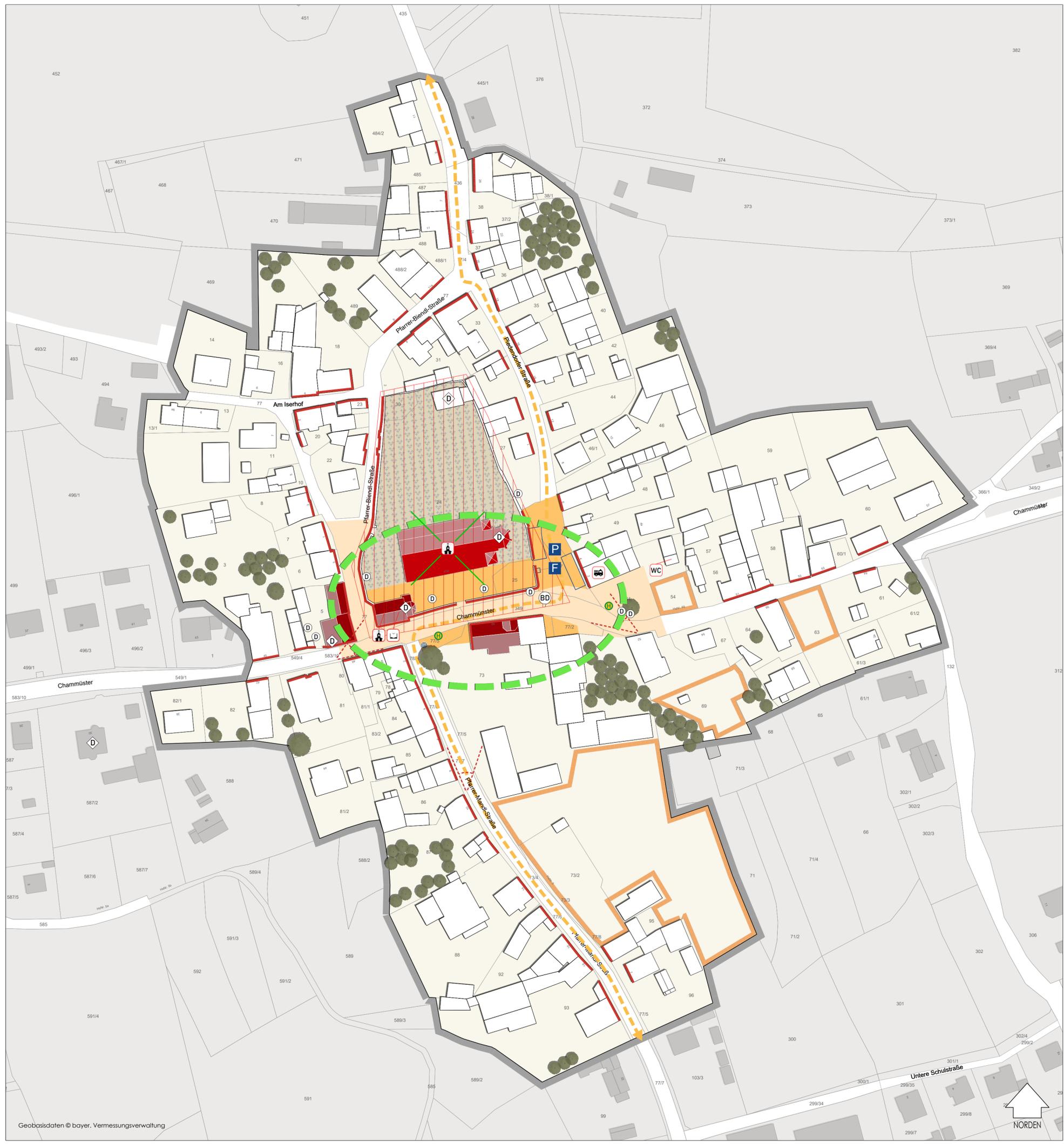
Städtebauliche Missstände

PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG





LEGENDE

ALLGEMEIN

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Gebäude mit Hausnummer
- Grundstücksgrenze

STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN

BAUKÖRPER

- ortsbildprägendes Gebäude und Einzeldenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude
- Gebäude mit Fernwirkung
- wichtige Blickbeziehung
- Baudenkmal (Gebäude)
- Baudenkmal (Mauer, Stele, etc.)
- Bodendenkmal (D-3-6742-0181)
- wichtige Raumkante
- öff. Infrastruktur / öff. Einrichtungen
 - Sakralbau
 - Museum für sakrale Kunst
 - Feuerwehrgerätehaus
 - öffentliche Toilette

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Potenzial für attraktives Ortszentrum
- öffentliche Platzfläche
- Potenzial für Erweiterung der öffentlichen Platzfläche
- Potenzialfläche für bauliche Entwicklung / Nachverdichtung
- Friedhof
- innerörtliches Großgrün
- Brunnen

MOBILITÄT

- öffentliche Parkierung
- öffentliche Fahrradabstellplätze
- wichtige Radwegverbindung
- Bushaltestelle

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebiets " Altort Chammünster "

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Städtebauliche Qualitäten

PLANDATEN

Projektnummer	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	-	Maßstab	1 : 1.000
Verfasser	RS-DM	Index	-

PLANUNG





LEGENDE

ALLGEMEIN

- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurnummer

VERKEHRSKONZEPT

- Zentraler Platzbereich
- Verkehrsberuhigte Straßen- und Platzräume des historischen Altorts
- Verkehrsberuhigter Straßenraum / shared space
- Sonstige innerörtliche Straßen
- Wichtige Radwegeverbindungen
- Öffentliche Stellplätze
- Bushaltestelle

BAULICHES KONZEPT

- Gebäudeabbruch
- Bauliche Nachverdichtung
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Ortsbilddominierendes Gebäude
- Ortsbildprägendes Gebäude
- Sonstiges Gebäude
- Gebäudesanierung
- Fassadengestaltung
- Bodendenkmal (D-3-6742-0181)

NUTZUNGSKONZEPT

- Ortszentrum
- Öffentliche/öffentlich wirksame Nutzung

GRÜN- UND FREILÄCHEN

- Schutzbereich Friedhof
- Öffentlich zugänglicher Hof- und Grundbereich
- Wichtige zusammenhängende Grundstrukturen
- Wichtiges Großgrün im Wirkungsbereich zum öffentlichen Straßenraum
- Sonstiges Großgrün

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes "Altort Chammünster"

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Rahmenplan

PLANDATEN

Projekt-Nr.	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	---	Maßstab	1:1000
Verfasser	RS-Sa	Index	---

PLANUNG



LEGENDE

NEUGESTALTUNG STRASSEN UND PLÄTZE

- 1.1 Umgestaltung des Bereiches zwischen Pfarrkirche und ehem Brauerei "Hintereder" zum zentralen Dorfplatz
- 1.2 Neugestaltung "Piedendorfer Straße"
- 1.3 Neugestaltung "Pfarrer-Biendl-Straße"
- 1.4 Neugestaltung der Ortsdurchfahrt "Ost/West"

EHEM. BRAUEREI "HINTEREDER"

- 2.1 Machbarkeitsstudie/Wettbewerb
- 2.2 Sanierung der Gebäude "ehem. Brauerei Hintereder"
- 2.3 Neugestaltung der Freiflächen hinter "ehem. Brauerei Hintereder"

PROJEKT

Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes "Altort Chammünster"

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

PLANNAME

Maßnahmenplan

PLANDATEN

Projekt-Nr.	0163	Erstelldatum	12.12.2023
Leistungsphase	---	Maßstab	1:1000
Verfasser	RS-Sa	Index	---

PLANUNG



Anlage 5

Auszug aus der Baudenkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

1. Baudenkmäler innerhalb des Untersuchungsgebietes

1.1 Baudenkmal Chammünster 45a D-3-72-116-86



Baudenkmal (Denkmal-Daten (BLfD))

Baudenkmal	
Aktennummer	D-3-72-116-86
Adresse	Chammünster 45 a
Bezeichnung	Mariae Himmelfahrt
Funktion	Pfarrkirche, Staffelhallenkirche, syn. Pseudobasilika, katholische Kirche; Beinhaus, syn. Karner, syn. Ossarium; Grabkapelle, syn. Nischenanlage, syn. Adikula, Kapelle; Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer; Grabkreuz
Kurzbeschreibung	Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Staffelhalle mit eingezogenem Chor, abgewalmtem Satteldach und Doppelturmanlage, Chor und Nordturm nach 1266, Einwölbung von Langhaus und Chor bis 1476, Südturm 1874/77, mit Ausstattung; Kapelle St. Anna, ehem. Grabkapelle, traufständiger Satteldachbau mit eingezogener Apsis und Werksteingliederungen, gotisch, 1367-93, Veränderungen 1675/76 und 1964, 1987-89 Umbau zur Statiokirche und Museum; Untergeschoss des Karners mit Tonnenwölbung, wohl romanisch; Friedhofsmauer, Mischmauerwerk, Granit, im Kern mittelalterlich; Schleifschalenstein, Granitblock, wohl mittelalterlich; schmiedeeiserne Grabkreuze des 18./19. Jh., museal aufgestellt.

1.2 Baudenkmal Pfarrer-Biendl-Straße 1 D-3-72-116-90



Baudenkmal (Denkmal-Daten (BLfD))

Baudenkmal	
Aktennummer	D-3-72-116-90
Adresse	Pfarrer-Biendl-Straße 1
Bezeichnung	
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude, Backhaus, syn. Backofen und Hofmauer
Kurzbeschreibung	Wohnhaus, sog. Biendlhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, mit Fachwerkgiebeln und Schindeldeckung, 1. Hälfte 16. Jh., im Kern wohl älter, Umbauten 1. Hälfte 18. Jh. und nach 1800; Backofen, traufständiger Pulldachbau, um 1800; Einfriedungsmauer an Süd- und Westseite, um 1800.

1.3 Baudenkmal Piedendorfer Straße 2 - D-3-72-116-146 (Grenzsteine)



Baudenkmal (Denkmal-Daten (BLfD))

Baudenkmal	
Aktennummer	D-3-72-116-146
Adresse	Piedendorfer Straße 2
Bezeichnung	
Funktion	Grenzstein, syn. Grenzsäule, Jagdgrenzstein
Kurzbeschreibung	Jagdgrenzstein mit Inschrift, Granit, um 1470; Grenzstein mit Wappen, Granit, wohl 19. Jh.

2. Baudenkmäler außerhalb des Untersuchungsgebietes

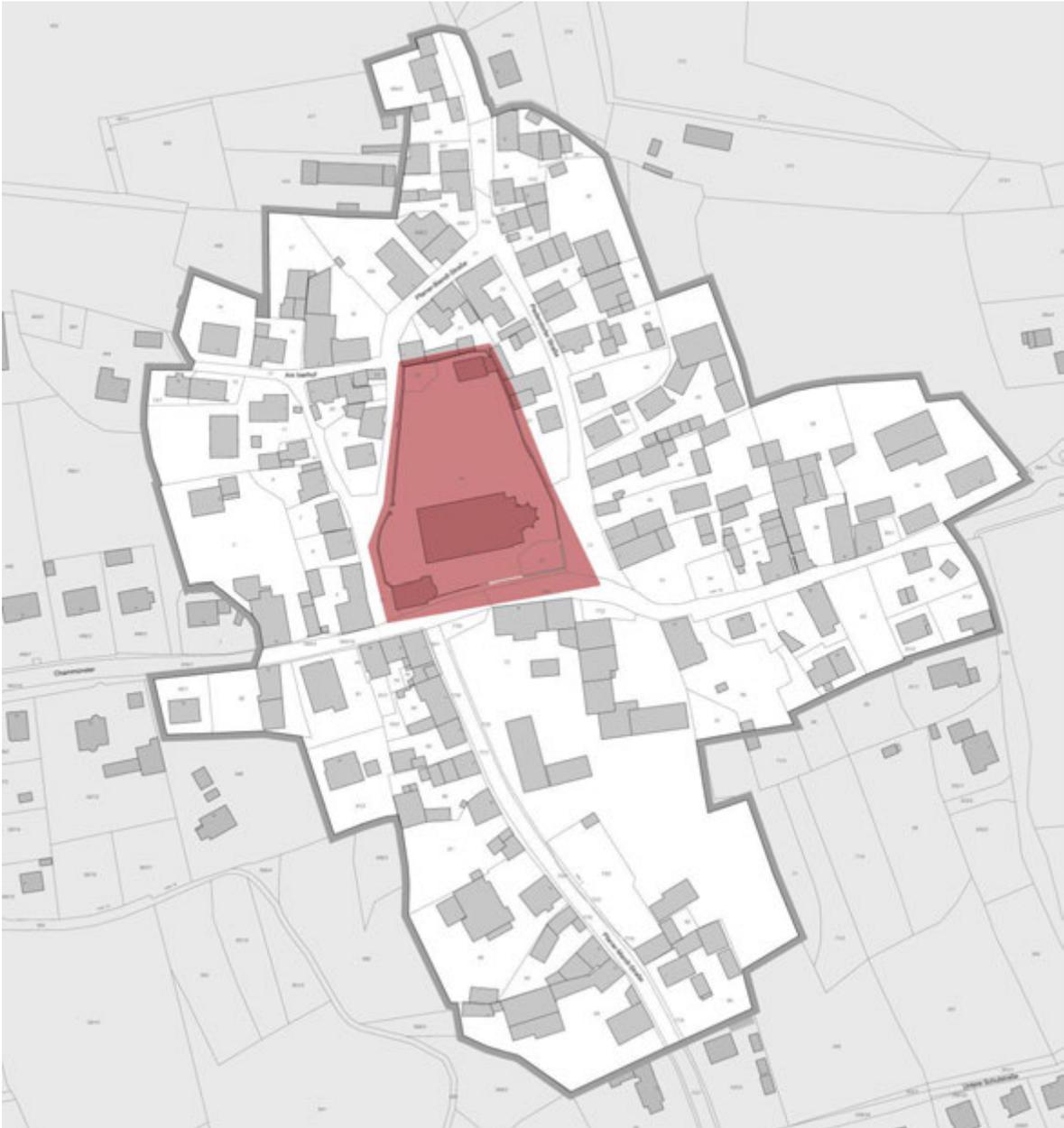
2.1 Baudenkmal Chammünster 30 D-3-72-116-87



Baudenkmal (Denkmal-Daten (BLfD))

Baudenkmal	
Aktennummer	D-3-72-116-87
Adresse	Chammünster 30
Bezeichnung	
Funktion	Wohnhaus, syn. Wohngebäude
Kurzbeschreibung	Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Erker, Altane und Zwerchgiebeln, Hausteinsockel, neubarock, um 1910.

3. Bodendenkmal innerhalb des Untersuchungsgebietes



Bodendenkmal (Denkmal-Daten (BLfD))

Bodendenkmal	
Aktennummer	D-3-6742-0181
Kurzbeschreibung	Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Chammünster, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie abgegangener Gebäude.



STADT CHAM
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN CHAMMÜNSTER



Bürgerbeteiligung am 04.07.2023



Dokumentation

Stadt Cham

Vorbereitende Untersuchungen Chammünster

Bürgerbeteiligung am 04.07.2023 im Pfarrheim Chammünster - Dokumentation

Zu der Bürgerbeteiligung hatte die Stadt Cham per postalischem Anschreiben alle Grundstückseigentümer eingeladen, deren Anwesen sich innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden. Des Weiteren waren die Vertreter des Stadtrats geladen.

Insgesamt sind 31 Bürger, zwei Stadträte, Herr Martin Stoiber als Erster Bürgermeister der Stadt Cham, Herr Franz Pamler in seiner Funktion als Stadtbaumeister sowie Ralph Stadter vom beauftragten Planungsbüro RSP aus Bayreuth vertreten.



Bürgerbeteiligung im Pfarrheim Chammünster

Quelle: Foto RSP

Um 18:30 Uhr eröffnet Herr Martin Stoiber, Erster Bürgermeister der Stadt Cham, die Veranstaltung und begrüßt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Nach einer kurzen Einführung in das Thema übergibt er das Wort an Ralph Stadter, RSP, der mit Hilfe einer Power-Point-Präsentation über den Anlass und die Zielsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen informiert und den aktuellen Stand der Ergebnisse präsentiert. Die Präsentation ist der Dokumentation in verkleinerter Form beigelegt.

Anschließend haben alle Anwesenden die Gelegenheit, Fragen, Anregungen und Hinweise vorzubringen, die von Herrn Bürgermeister Martin Stoiber, Herrn Franz Pamler und Herrn Ralph Stadter beantwortet werden.

Zum Abschluss der Veranstaltung ergreifen die beiden anwesenden Vertreter des Stadtrats, Herr Stefan Schönberger und Herr Thomas Platzer das Wort und bedanken sich bei allen Anwesenden.

Folgende Fragen, Anregungen und Hinweise wurden von den anwesenden Bürgern vorgebracht:

- Sind mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes Nachteile für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke verbunden?

Antwort: Nein, im Gegenteil: Die Eigentümer im Sanierungsgebiet können vielmehr sowohl von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EstG als auch von einer grundsätzlich möglichen Förderung über das Städtebauförderungsprogramm der Staatsregierung profitieren.

- Werden Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (im Sinne der § 153 ff BauGB) auf die Eigentümer zukommen?

Antwort: Nein, es ist nicht geplant, die Sanierung im sog. „umfassenden Verfahren“ durchzuführen. Vielmehr ist vorgesehen, das sog. „vereinfachte Verfahren“ anzuwenden, so dass (entsprechend § 152 BauGB) auf derartige Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen verzichtet werden kann.

- Kann die Größe des Sanierungsgebiets sich von der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets unterscheiden?

Antwort: Ja, die Abgrenzung des späteren Sanierungsgebiets muss nicht identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen sein. Die genaue Abgrenzung wird im weiteren Verlauf in enger Abstimmung mit der Städtebauförderungsabteilung der Regierung der Oberpfalz festgelegt werden.

- Können einzelne Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet herausgenommen werden, wenn die jeweiligen Eigentümer dies beantragen bzw. wenn keine Gründe (mehr) für eine Sanierung vorliegen?

Antwort: Grundsätzlich kann der Stadtrat der Stadt Cham per Stadtratsbeschluss die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets anpassen. Allerdings wird dies in der Praxis nicht für einzelne Grundstücke erfolgen, sondern im Regelfall eher das Sanierungsgebiet insgesamt aufgehoben werden, wenn die Sanierung abgeschlossen wurde.

- Gibt es eine zeitliche Grenze für die Dauer des Sanierungsgebiets?

Antwort: Ja! Laut BauGB beträgt die maximale Dauer 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraums soll die Sanierung abgeschlossen werden. Allerdings kann mit begründetem Beschluss des Stadtrats auch eine Verlängerung des Sanierungsgebiets erwirkt werden. Dies ist ein relativ üblicher Vorgang und wurde auch bereits in der Stadt Cham so praktiziert.

- Werden Grundstückseigentümer durch ein Sanierungsgebiet hinsichtlich zukünftiger Bauvorhaben in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt?

Antwort: Nein. Die Sanierungssatzung enthält – anders als z. B. ein Bebauungsplan – keine regulatorischen Festsetzungen für Baumaßnahmen. Auch ohne Sanierungsgebiet sind die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Verträglichkeit im Zusammenspiel mit der Umgebungsbebauung zu beurteilen. Dieses Prinzip wird durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nicht geändert.

- Muss mit geplanten Baumaßnahmen bis zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebiets gewartet werden, um die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EstG in Anspruch nehmen zu können?

Antwort: Ja

Nachfolgend die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgestellte Präsentation des beauftragten Planungsbüros RSP Architektur + Stadtplanung, Bayreuth, in verkleinerter Form:



Bürgerbeteiligung - 04.07.2023



Unser Büro

Standort Bayreuth - seit 1983

Unser Team

**7 Architekten/ Stadtplaner -innen
1 Innenarchitektin, Denkmalpflege
2 Bauzeichnerinnen**

Büroprofil RSP



2

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Was ist das?

VU = Städtebauliches Konzept

VU – Was ist das?



Ziele und Maßnahmen

CHAM - DIE Stadt im Land

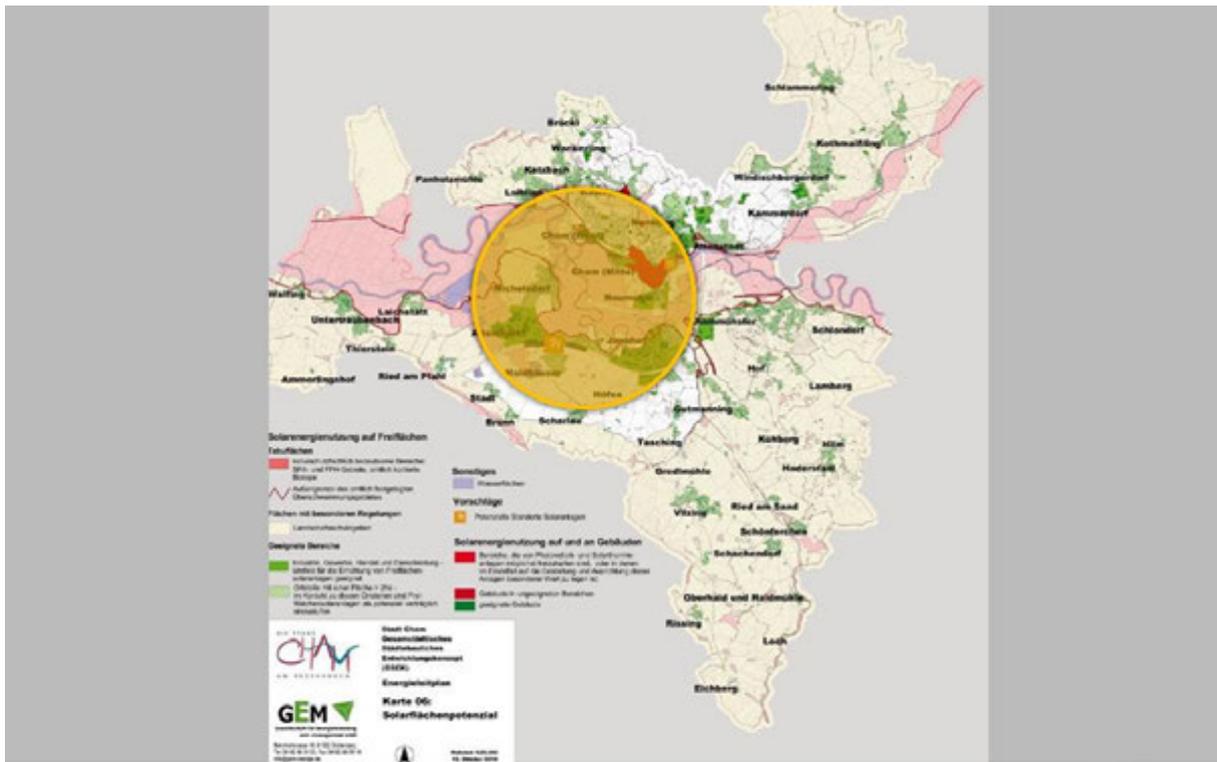


Entwurf
Entwicklungskonzept

GSEK
Zukunft Cham
25.11.2010

GSEK 2010, plan&werk/WGF/ GMA/ GEM



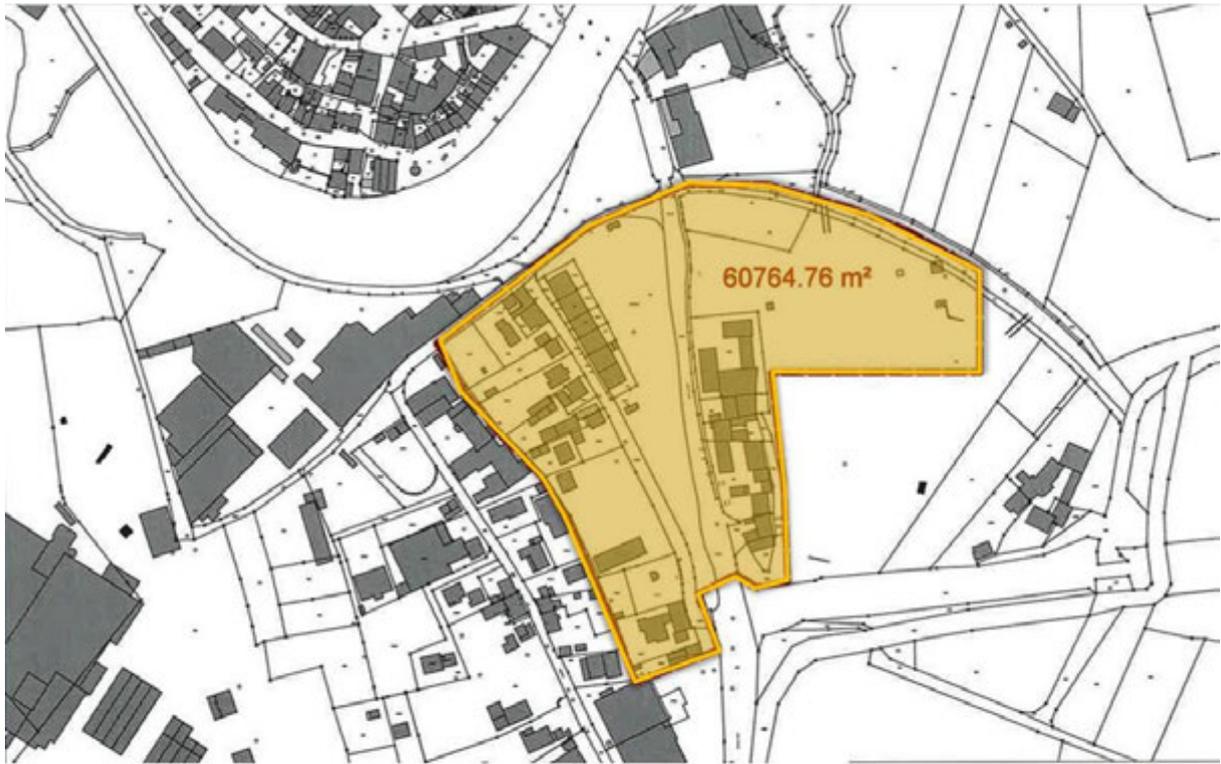


GSEK 2010, plan&werk/WGF/GMA/GEM - Planungsumgriff



VU Stadellohe - Untersuchungsbereich





VU Stadellohe - Untersuchungsbereich



VU Chamminster - Untersuchungsbereich



Vorbereitende Untersuchungen Warum?

Für Stadt:	Zielsetzung für zukünftige Entwicklung (Planungshorizont 10 – 20 Jahre)
Für Förderung:	Grundlage für Städtebauförderung Grundlage für erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Einkommensteuergesetz (EStG) § 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) ¹Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. ²Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. ³Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. ⁴Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. ⁵Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

Was ist das Ziel der VU?

Ausweisung Sanierungsgebiet

Aufwertung des Standorts

(unter Beibehaltung der Eigenart des Ortsbilds)

VU – Ziel



VU – Ziel (Ortsbild)





VU – Ziel (Ortsbild)



VU – Ziel (Ortsbild)





VU – Ziel (Ortsbild)



VU – Ziel (Ortsbild)





VU – Ziel (Ortsbild)



VU – Ziel (Ortsbild)





VU – Ziel (Ortsbild)



VU – Ziel (Ortsbild)





VU – Ziel (Ortsbild)



VU – Ziel (Ortsbild)



Negative Beispiele Aus anderen Ortschaften

VU – Ziel (Ortsbild – Negative Beispiele)



VU – Ziel (Ortsbild – Negative Beispiele)





VU – Ziel (Ortsbild – Negative Beispiele)



VU – Ziel (Ortsbild – Negative Beispiele)





VU – Ziel (Ortsbild – Negative Beispiele)



Gesetzliche Grundlage für VU

Baugesetzbuch *) (BauGB) § 141 Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

VU – Gesetzliche Grundlage



Ablauf/ Vorgehen

1. Bestandsaufnahme
2. Analyse
3. Ziel- und Maßnahmenkonzept

Ende VU

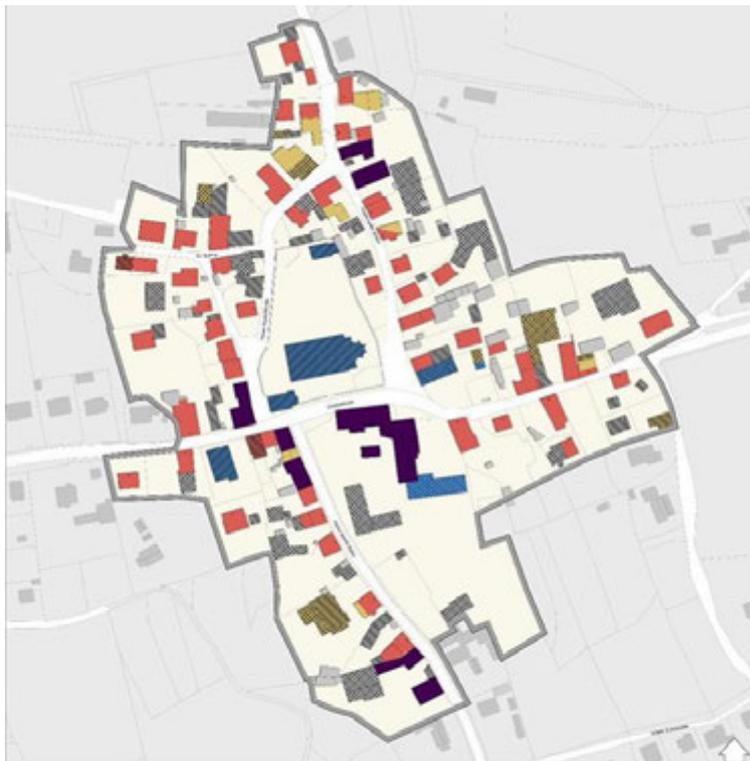
Ausweisung Sanierungsgebiet

1. Bestandsaufnahme



- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Grundstücksgrenze
- Städtebauliche Gestaltung**
- Satteldach
 - ▨ Pultdach
 - ▨ Flachdach

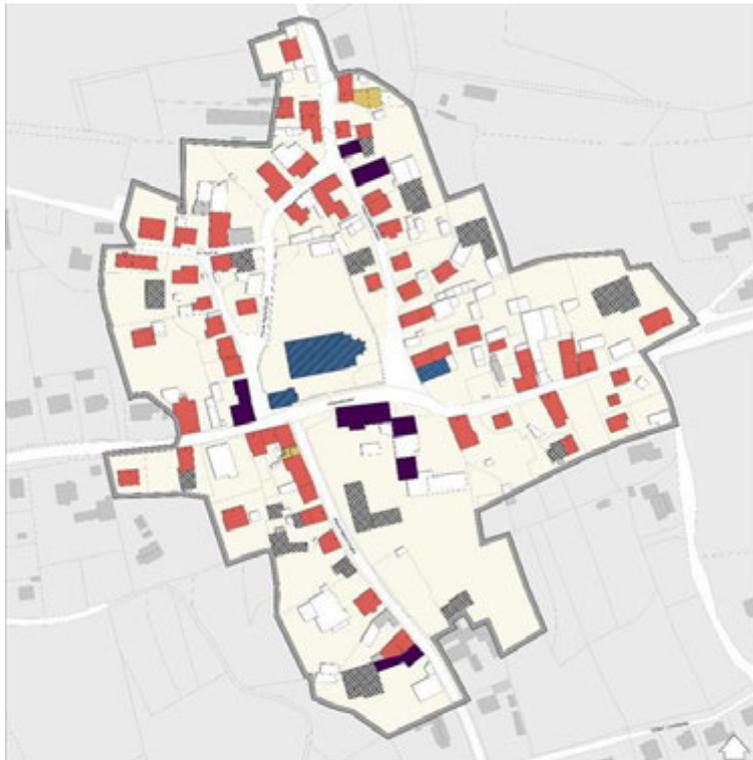
BESTANDSAUFNAHME – Dachlandschaft



- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung Erdgeschoss**
- | | |
|----------------|-------------------------|
| ■ Wohnen | ■ Wohnen |
| ■ Gewerbe | ▨ Wohnen/Garage |
| ■ Gemeinbedarf | ▨ Gewerbebetrieb |
| ■ Sonstiges | ▨ Gewerbebetrieb/Garage |
| ■ Leerstand | ▨ Lagerfläche |
| | ▨ Religion |
| | ▨ Freizeit |
| | ▨ Feuerwehrgerätehaus |
| | ▨ Nebengebäude |
| | ▨ Garage |
| | ▨ Scheune |

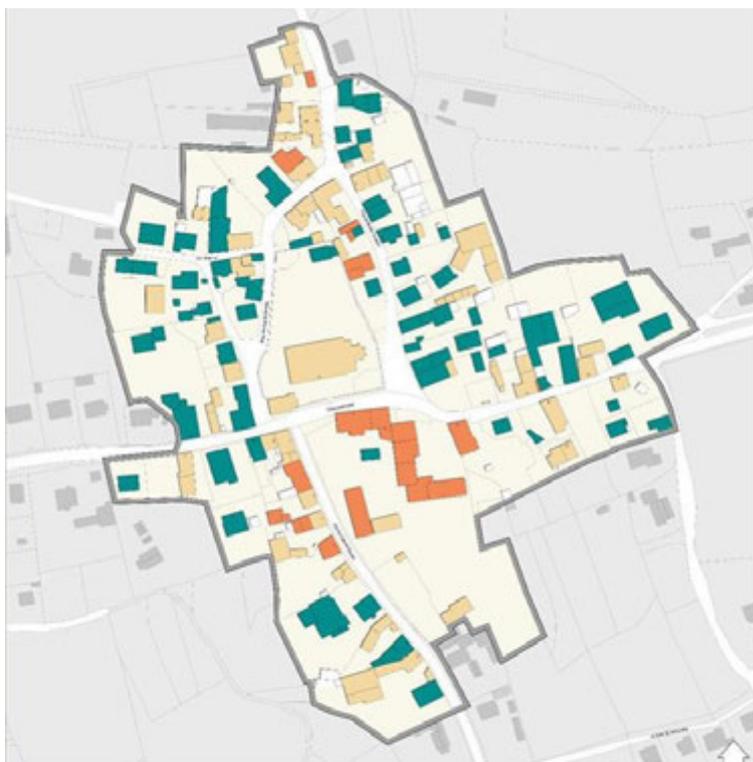
BESTANDSAUFNAHME – Nutzung EG





- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - ▭ Gebäude mit Hausnummer
 - ▭ Grundstücksgrenze
- Art der Nutzung Erdgeschoss**
- | | |
|----------------|-------------------------|
| ■ Wohnen | ■ Wohnen/Garage |
| ■ Gewerbe | ■ Gewerbebetrieb |
| ■ Gemeinbedarf | ■ Gewerbebetrieb/Garage |
| ■ Sonstiges | ■ Lagerfläche |
| ■ Leerstand | ■ Religion |
| | ■ Freizeit |
| | ■ Feuerwehrgaragehaus |
| | ■ Nebengebäude |
| | ■ Garage |
| | ■ Scheune |

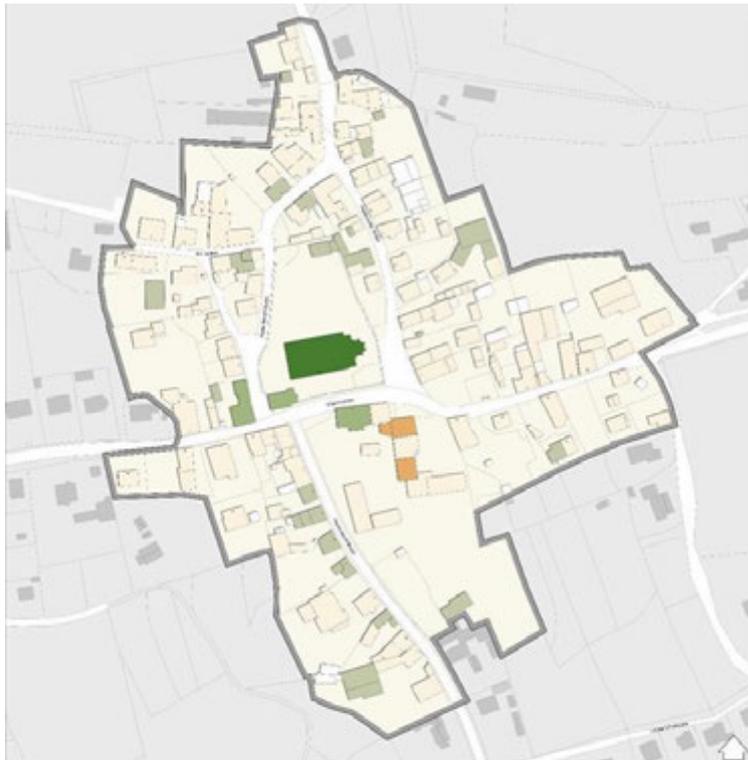
BESTANDSAUFNAHME – Nutzung OG



- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - ▭ Gebäude mit Hausnummer
 - ▭ Grundstücksgrenze
- Bausubstanz**
- | |
|--------------------|
| ■ ohne Mängel |
| ■ Pflegebedarf |
| ■ Sanierungsbedarf |
| ■ Bauschäden |
| ■ keine Aussage |

BESTANDSAUFNAHME – Bausubstanz



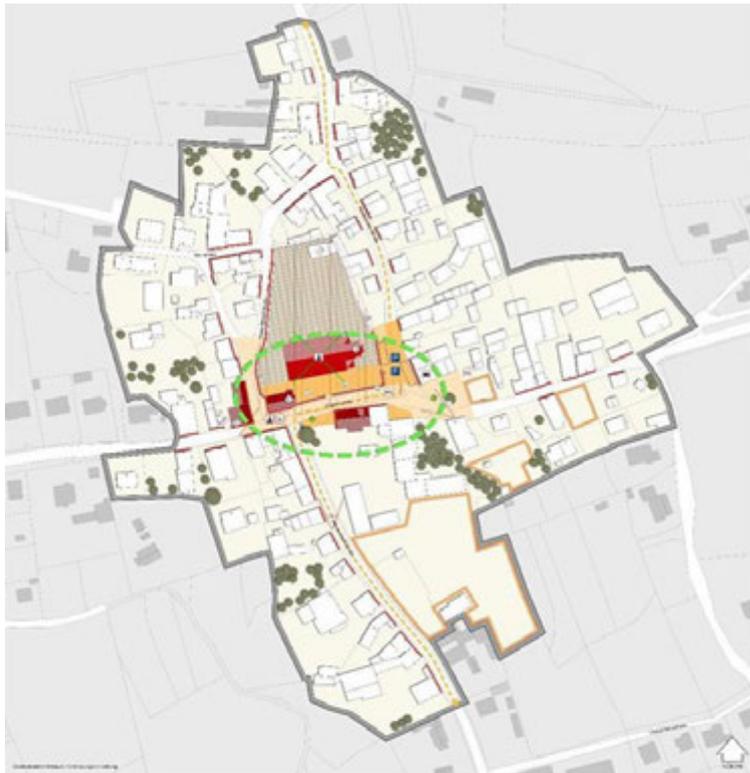


- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
 - ▭ Gebäude mit Hausnummer
 - ▭ Grundstücksgrenze
- Städtebauliche Gestaltung**
- Ortsbild dominierendes Gebäude
 - Ortsbild prägendes Gebäude
 - Ortstypisches Gebäude
 - Gebäude ohne gestalterische Eigenchaft
 - Ortsbildstörendes Gebäude
 - keine Aussage / Nebengebäude



2. Analyse





STÄDTEBAULICHE QUALITÄTEN

BAUKÖRPER

- ortsbilddominierendes Gebäude und Einzeldenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude
- Gebäude mit Fernwirkung
- wichtige Blickbeziehung
- Baudenkmal (Gebäude)
- Baudenkmal (Mauer, Stele, etc.)
- Bodendenkmal
- wichtige Raumkante
- öff. Infrastruktur / öff. Einrichtungen
- Sakralbau
- Museum für sakrale Kunst
- Feuerwehrgerätehaus
- öffentliche Toilette

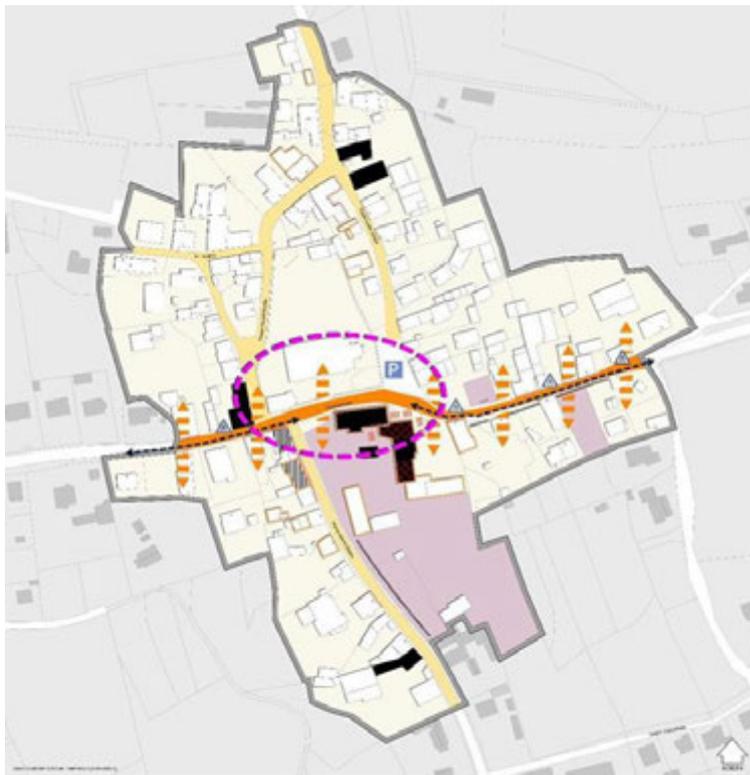
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- Potenzial für attraktives Ortszentrum
- öffentliche Platzfläche
- Potenzial für Erweiterung der öffentlichen Platzfläche
- Potenzialfläche für bauliche Entwicklung / Nachverdichtung
- Friedhof
- innerörtliches Großgrün
- Brunnen

MOBILITÄT

- öffentliche Parkierung
- öffentliche Fahrradabstellplätze
- wichtige Radwegverbindung
- Bushaltestelle

BESTANDSAUFNAHME – Qualitäten



- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Gebäude mit Hausnummer
- Grundstücksgrenze

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

BAUKÖRPER

- ortsbildstörendes Gebäude
- Sanierungsbedarf
- fehlende Raumkante
- Leerstand
- Teil-Leerstand
- gestaltungsbedürftige Fassade
- Maßstabsprünge

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- gestaltungsbedürftiger Straßenraum
- unter Wert genutzte innerörtliche Flächen
- undefiniertes Ortszentrum

MOBILITÄT

- hohe Verkehrsbelastung
- Emissionsbelastung (Schall, Feinstaub, etc.)
- fehlende oder problematische fußläufige Verbindung
- ungenügende Anzahl an öffentlichen Stellplätzen im Ortszentrum
- Gefahr durch Fahrbahnverengung

BESTANDSAUFNAHME – Missstände



3. Ziel- und Maßnahmenkonzept

ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT - Rahmenplan





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Nutzung



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Nutzung





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Nutzung



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Baukörper/Städtebau





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Verkehr



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Verkehr





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Verkehr



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Verkehr





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Verkehr



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Verkehr





ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Grün- und Freiflächen



ZIEL- UND MASSNAHMENKONZEPT – Rahmenplan Grün- und Freiflächen





Wie geht's weiter?

1. Billigung VU durch Stadtrat
2. Abstimmung mit Regierung
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
4. Beschluss VU + Sanierungsgebiet durch Stadtrat

**Gibt es von Ihrer Seite noch
Hinweise oder Anregungen?**

Hinweise/Anregungen?



RSP Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

Aufgestellt:
Bayreuth, 06.07.2023/ RS

STADT CHAM

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR
FÖRMLICHEN FESTSETZUNG DES
SANIERUNGSGEBIETES „ALTORT CHAMMÜNSTER“



Auswertung der Beteiligung nach
§ 137 und § 139 BauGB
Stand 12.12.2023

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



STADT CHAM

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN ZUR FÖRMLICHEN FESTSETZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „ALTORT CHAMMÜNSTER“

Auswertung der Beteiligung nach
§ 137 und § 139 BauGB
Stand 12.12.2023

Auftraggeber:

Stadt Cham
vertreten durch
Ersten Bürgermeister Martin Stoiber
Marktplatz 2
93413 Cham



Konzepterstellung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

I)	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Auftraggeber nach § 139 BauGB	
1.	Zur Stellungnahme aufgeforderte Fachstellen	4
2.	Fachstellen ohne Stellungnahme	4
3.	Fachstellen ohne Anregungen und Bedenken	4
4.	Fachstellen mit Anregungen und Bedenken	5
II)	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB	13
III)	Tabellarische Zusammenfassung	14

I) Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Auftraggeber nach § 139 BauGB

Zum Konzept der Vorbereitenden Untersuchungen und zum Entwurf der Sanierungssatzung wurden die öffentlichen Auftraggeber mit Schreiben vom 06.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.11.2023 aufgefordert.

1. Folgende Fachstellen wurden zur Stellungnahme aufgefordert:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham
2	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim, Cham
3	Stadtwerke Cham GmbH
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Cham
5	Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsstelle, Regensburg
6	Regionaler Planungsverband – Region 11, Neumarkt i.d.OPf.
7	Staatliches Bauamt Regensburg, Regensburg
8	Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Regensburg
9	Handwerkskammer Niederbayern/ Oberpfalz, Regensburg
10	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
11	Kreisheimatpfleger Hans Wrba, Pempfling
12	Landratsamt Cham, Cham
13	Regierung der Oberpfalz – SG Städtebau, Regensburg

2. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

1	IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim, Cham
2	Stadtwerke Cham GmbH
3	Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsstelle, Regensburg
4	Regionaler Planungsverband – Region 11, Neumarkt i.d.OPf.
5	Regierung der Oberpfalz – SG Städtebau, Regensburg

3. Folgende Fachstellen haben Einverständnis mit der Planung geäußert bzw. keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Planung vorgebracht:

1	Landratsamt Cham, Cham
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Cham
3	Staatliches Bauamt Regensburg, Regensburg

4. Folgende Fachstellen haben Bedenken, Hinweise oder Anregungen zur Planung vorgebracht:

1	Handwerkskammer Niederbayern/ Oberpfalz, Regensburg
2	Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Regensburg
3	Kreisheimatpfleger Hans Wrba, Pempfling
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Cham
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

1. **Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz**

Schreiben vom 31.10.2023

Grundsätzlich begrüßen wir Maßnahmen, die dazu beitragen städtebauliche Missstände zu beheben und damit Lebens-, Wohn- und insbesondere auch Arbeitsverhältnisse in Städten sowie Ortschaften zu verbessern.

Da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit den Orts- und Stadtzentren verbundener Wirtschaftsbereich ist, sollten auch Belange des Handwerks in neu zu erstellenden Konzepten ausreichend mit Berücksichtigung finden. Auch aus diesem Grund begrüßen wir die laut Unterlagen bereits erfolgte Einbindung der Öffentlichkeit.

Nach unserem Kenntnisstand befinden sich im Sanierungsgebiet mehrere Handwerksbetriebe bzw. Betriebssitze o. ä. aus dem Bereich des Ausbaugewerbes.

Für die Entfaltungsmöglichkeiten von Handwerksbetrieben sind die konkreten Standortbedingungen vor Ort eine entscheidende Voraussetzung.

Außerdem möchten vorsorglich darauf hinweisen, dass Innenstädte noch immer ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus den verschiedensten Gewerken sind. Die vor Ort ansässigen Unternehmer wünschen oftmals den

Erhalt dieser Standorte, um auch für die Zukunft die Nähe zu ihren Kunden sichern zu können. Dabei sollen sich die Möglichkeiten zur Standortsicherung und Weiterentwicklung für innerstädtische Handwerksbetriebe nicht zunehmend verschlechtern.

Um den betroffenen Betrieben auch die notwendige Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten, ist es von großer Bedeutung, dass für sie Planungssicherheit besteht sowie dass es zu möglichst geringen betrieblichen Einschränkungen und finanziellen Belastungen, die gerade von kleinen Handwerksbetrieben oftmals nur schwer tragbar sind, kommt. Aus diesem Grund ist eine mittelstandsgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen des Sanierungsverfahrens von großer Bedeutung.

Außerdem möchten vorsorglich darauf hinweisen, dass Innenstädte noch immer ein wichtiger Standort zahlreicher Handwerksbetriebe aus den verschiedensten Gewerken sind. Die vor Ort ansässigen Unternehmer wünschen oftmals den

Erhalt dieser Standorte, um auch für die Zukunft die Nähe zu ihren Kunden sichern zu können. Dabei sollen sich die Möglichkeiten zur Standortsicherung und Weiterentwicklung für innerstädtische Handwerksbetriebe nicht zunehmend verschlechtern.

Um den betroffenen Betrieben auch die notwendige Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten, ist es von großer Bedeutung, dass für sie Planungssicherheit besteht sowie dass es zu möglichst geringen betrieblichen Einschränkungen und finanziellen Belastungen, die gerade von kleinen Handwerksbetrieben oftmals nur schwer tragbar sind, kommt. Aus diesem Grund ist eine mittelstandsgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen des Sanierungsverfahrens von großer Bedeutung.

Dazu gehört generell auch, dass es für Handwerksbetriebe weder kurzfristig noch langfristig zu einer Verschlechterung von deren Erreichbarkeit sowie der dazu grundlegenden verkehrstechnischen Infrastruktur kommt. Verschlechterungen der Standortbedingungen in diesem Bereich können in der Regel zu empfindlichen Umsatzeinbußen führen. Die genannten Problempunkte können gerade bei kleineren Handwerksbetrieben mit Kundenverkehr in der Regel zu gravierenden Umsatzeinbußen führen.

Neue Festsetzungen durch hier getroffene Festlegungen sollten außerdem zu keinen Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzung bei Gewerbebetrieben) sowie in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten zur Folge haben.

Außerdem sollen bei den Planungen Belange Gewerbetreibender ausreichend Berücksichtigung finden. Deshalb ist es von Bedeutung, dass sie in Entscheidungsprozesse weiter mit eingebunden werden und gleichzeitig Planungssicherheit bestehen bleibt.

Gleichzeitig hängt eine konkrete Betroffenheit stets auch vom jeweiligen Einzelfall von Gewerbe-/Handwerksbetrieben ab. Aus diesem Grund regen wir an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich fortan direkt zu informieren. Dabei sollte, insofern noch nicht geschehen und Bedarf dazu besteht, mit Betriebsinhabern auch mögliche weitere Planungsabsichten von deren Seite eruiert und bei Bedarf in die Planungen miteinbezogen werden.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Beschlussvorschlag 001: Der Stadtrat beschließt einstimmig (/):

Die Hinweise zu den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gewerbebetrieben und den Standortbedingungen für Gewerbebetriebe im Allgemeinen werden zur Kenntnis genommen.

Durch den Rahmen- und Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen sowie durch die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebiets werden keine Voraussetzungen geschaffen, mit denen eine Verschlechterung der Situation für Gewerbebetriebe verbunden ist. Im Gegenteil: Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes können gegebenenfalls auch die Eigentümer von Handwerksbetrieben die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h EStG in Anspruch nehmen und es wird grundsätzlich die Möglichkeit für Förderungen im Rahmen der Städtebauförderung geschaffen.

Den von der Planung Betroffenen wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 137 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligungsformate sind keine Stellungnahmen von Betroffenen abgegeben worden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass seitens der Betroffenen mit den Planungen Einverständnis besteht.

Änderungen an der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.

2. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Schreiben vom 20.10.2023

Wir begrüßen ausdrücklich die angestrebte Flächenentsiegelung. Bei der Nachverdichtung der Bebauung möchten wir auf folgende Punkte bei der Niederschlagswasserbeseitigung hinweisen:

Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), ist die Möglichkeit des Einleitens über eine Regenrückhaltung in ein Gewässer untersuchen.

Sowohl für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) als auch für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oder dem Gemeingebrauch nach Art. 18 BayWG unterliegt.

Bei Berücksichtigung der zuvor genannten Punkte besteht mit dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Beschlussvorschlag 002: Der Stadtrat beschließt einstimmig (/):

Die Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungssatzung, sondern die Ebene der nachfolgenden konkretisierenden Planungen (z.B. Bauleitplanungen, Objektplanungen, etc.).

Änderungen an der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.

3. Kreisheimatpfleger Hans Wrba

Schreiben vom 18.10.2023

der Entwurf der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altort Chammünster“ findet die volle Zustimmung von Seiten der Heimatpflege.

Zum Punkt Baukörper (Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes und Sanierung ortsprägender Gebäude) erlaube ich mir anzumerken: In Chammünster sind außer dem Pfarrerbüchli-Haus und dem Anwesen Zollner, Hs.Nr. 30, keine Profanbauten in der Denkmalliste verzeichnet. Zu den identitätsstiftenden und ortsprägenden Gebäuden gehören auf jeden Fall die Häuser der Pfarrerbüchli-Straße in der Nähe der ehemaligen Brauerei, in erster Linie aber das Brauereigebäude selber, das bis 1857/58 als sogenanntes "Hofbau", über viele Jahrhunderte als Sitz der Chamer Pfarrhof-Ökonomie geführt wurde. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Marienmünster erfordert daher ein sensibles Vorgehen, das zumindest den Erhalt des äußerlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes zum Ziel haben sollte.

Beschlussvorschlag 003: Der Stadtrat beschließt einstimmig (/):

Die Hinweise zur Denkmalliste sowie zu den identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Gebäuden werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen an der vorliegenden Planung sind aufgrund der Hinweise nicht erforderlich.

4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Cham

Schreiben vom 18.10.2023

gegen die Planung der Stadt Cham zum Sanierungsgebiet "Altort Chammünster" bestehen seitens des ADBV Cham grundsätzlich keine Einwände.

Ich weise jedoch darauf hin, dass im Sanierungsgebiet einzelne Grenzen zwischen Flurstücken der Stadt Cham und angrenzenden Flurstücken im Privatbesitz noch nicht festgestellt sind (z.B. Straßenflurstück 77 gegen die Flurstücke 31, 42 und 49 oder Straßenflurstück 436 gegen Flurstück 38).

Das bedeutet, dass die Koordinaten der Grenzpunkte in diesem Bereich gewissen Unsicherheiten unterliegen (bestenfalls Dezimeter-Genauigkeit) und daraus folgend auch die Flächenangabe der betroffenen Flurstücke ungenau sein kann.

Sollten Baumaßnahmen im Bereich solcher Grenzen geplant sein, so empfehle ich diese vorab vermessen / feststellen zu lassen (Antrag auf Grenzfeststellung bzw. Grenzermittlung).

Beschlussvorschlag 004: Der Stadtrat beschließt einstimmig (/):

Die Hinweise zu vereinzelt noch nicht festgestellten Grenzen werden zur Kenntnis genommen.

Änderungen an der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Schreiben vom 09.11.2023

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

In der Gemeinde Chammünster befinden sich folgende Baudenkmäler, die als solche gem. Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind:

- ***D-3-72-116-86 - „Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt, dreischiffige Staffelhalle mit eingezogenem Chor, abgewalmtem Satteldach und Doppelturmanlage, Chor und Nordturm nach 1266, Einwölbung von Langhaus und Chor bis 1476, Südturm 1874/77, mit Ausstattung; Kapelle St. Anna, ehem. Grabkapelle, traufständiger Satteldachbau mit eingezogener Apsis und Werksteingliederungen, gotisch, 1367-93, Veränderungen 1675/76 und 1964, 1987-89 Umbau zur Statioikirche und Museum; Untergeschoss des Karners mit Tonnenwölbung, wohl romanisch; Friedhofsmauer, Mischmauerwerk, Granit, im Kern mittelalterlich; Schleifschalenstein, Granitblock, wohl mittelalterlich; schmiedeeiserne Grabkreuze des 18./19. Jh., museal aufgestellt.“***

- **D-3-72-116-90** - „Wohnhaus, sog. Biendlhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, mit Fachwerkgiebeln und Schindeldeckung, 1. Hälfte 16. Jh., im Kern wohl älter, Umbauten 1. Hälfte 18. Jh. und nach 1800; Backofen, traufständiger Pultdachbau, um 1800; Einfriedungsmauer an Süd- und Westseite, um 1800.“

Sie wurden bei der Erstellung der Planunterlagen berücksichtigt, farblich gekennzeichnet und untersucht. Es wird um namentliche Aufnahme der Denkmallistentexte gebeten. Außerdem befindet sich ein Baudenkmal in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet, das bei möglichen Veränderung in seinem Umfeld in die weiterführende Planung einzubeziehen ist:

- **D-3-72-116-87** - „Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Erker, Altane und Zwerchgiebeln, Hausteinsockel, neubarock, um 1910.“

Im Hinblick auf die geplante förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen sei im Zusammenhang mit den Baudenkmalern auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG verwiesen: „Wer Baudenkmalere beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann.“

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ländkreises Cham einzuholen.

Gerne steht das BLfD für einen gemeinsamen Ortstermin zur Verfügung!

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Sanierungssatzung liegt nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal:

- **D-3-6742-0181** - „*Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Chammünster, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sowie abgegangener Gebäude.*“ Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die entsprechenden Plandarstellungen zu übernehmen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3; teils bereits erfolgt, aber ohne Bezeichnung).

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Konkrete Planungen und Maßnahmen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Bereits aus der Sanierungssatzung sollte hervorgehen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen.

Beschlussvorschlag 005: Der Stadtrat beschließt einstimmig (/):

Die Hinweise zu den vorhandenen Denkmälern werden zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird eine Anlage ergänzt, in der sowohl die im Untersuchungsbereich befindlichen Denkmale als auch das außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende Denkmal „Chammünster 30“ mit ihrem jeweiligen Denkmallistentext aufgeführt werden.

Im Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird ein Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt. Ebenso wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Umfeld eingetragener Bodendenkmäler weitere noch nicht erfasste Bodendenkmäler zu vermuten sind und dass bei konkreten Planungen und Maßnahmen im Nahbereich die Absprache mit den Denkmalbehörden erforderlich ist.

In den betreffenden Planunterlagen wird bei dem bereits dargestellten Bodendenkmal die Bezeichnung ergänzt.

Die in der Sanierungssatzung unter „§ 3 Genehmigungspflichten“ enthaltenen Vorschriften beziehen sich ausschließlich auf das einschlägige besondere Städtebaurecht des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB). Alle anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungs- und Erlaubnisspflichten bleiben von der Sanierungssatzung unberührt. Eine Aufzählung aller weiteren öffentlich-rechtlichen Erlaubnisspflichten ist nicht erforderlich und würde den Regelungsumfang der Sanierungssatzung sprengen. Am bisherigen Entwurf der Sanierungssatzung wird daher festgehalten.

II) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Beteiligung der Betroffenen zum Konzept der Vorbereitenden Untersuchungen und zum Entwurf der Sanierungssatzung erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der öffentlichen Auftraggeber. Während der Zeit vom 13.10.2023 bis einschließlich 13.11.2023 lagen die Unterlagen für jedermann während der Dienststunden einsehbar im Rathaus der Stadt Cham aus. Zeitgleich waren die Unterlagen auch im Internet unter der Homepage der Stadt Cham veröffentlicht.

Bis zum Ablauf der Frist gingen keine Stellungnahmen ein.

III) Tabellarische Zusammenfassung

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme des Planers und der Verwaltung	Stadtratsbeschluss	Beschluss
I) 1.	Handwerkskammer Niederbayern/ Oberpfalz, Regensburg vom 31.10.2023	Hinweis auf vorhandene Gewerbebetriebe und auf erforderliche Standortbedingungen für Gewerbebetriebe. Bitte, ortsansässige Gewerbetreibende in das Verfahren einzubinden.	Die Hinweise zu den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gewerbebetrieben und den Standortbedingungen für Gewerbebetriebe im Allgemeinen werden zur Kenntnis genommen. Durch den Rahmen- und Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen sowie durch die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebiets werden keine Voraussetzungen geschaffen, mit denen eine Verschlechterung der Situation für Gewerbebetriebe verbunden ist. Im Gegenteil: Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes können gegebenenfalls auch die Eigentümer von Handwerksbetrieben die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h EStG in Anspruch nehmen und es wird grundsätzlich die Möglichkeit für Förderungen im Rahmen der Städtebauförderung geschaffen. Den von der Planung Betroffenen wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung sowie im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 137 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligungsformate sind keine Stellungnahmen von Betroffenen abgegeben worden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass seitens der Betroffenen mit den Planungen Einverständnis besteht. Änderungen an der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.		

I) 2.	Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Regensburg vom 20.10.2023	Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers	Die Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungssatzung, sondern die Ebene der nachfolgenden konkretisierenden Planungen (z.B. Bauleitplanungen, Objektplanungen, etc.). Änderungen an der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.		
I) 3.	Kreisheimatpfleger Hans Wrba, Pempfling vom 18.10.2023	Hinweise auf Denkmalliste sowie identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Gebäuden.	Die Hinweise zur Denkmalliste sowie zu den identitätsstiftenden und ortsbildprägenden Gebäuden werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der vorliegenden Planung sind aufgrund der Hinweise nicht erforderlich.		
I) 4.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Cham vom 18.10.2023	Hinweise auf nicht festgestellte Grenzverläufe	Die Hinweise zu vereinzelt noch nicht festgestellten Grenzen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen an der vorliegenden Planung sind nicht erforderlich.		
I) 5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München vom 09.11.2023	Hinweis auf vorhandene Denkmäler und Bitte, diese mit den jeweiligen Denkmallistentexten und der Bodendenkmalbezeichnung in den Ergebnisbericht bzw. die betreffenden Planzeichnungen mit aufzunehmen.	Die Hinweise zu den vorhandenen Denkmälern werden zur Kenntnis genommen. Im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird eine Anlage ergänzt, in der sowohl die im Untersuchungsbereich befindlichen Denkmäler als auch das außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende Denkmal „Chammünster 30“ mit ihren jeweiligen Denkmallistentexten aufgeführt werden.		

		<p>Hinweis auf die Schutzbestimmungen von Denkmälern nach BauGB und Bitte diese Hinweise in die Vorbereitende Untersuchungen mit aufzunehmen.</p> <p>Bitte, in der Sanierungssatzung auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDschG zu verweisen.</p>	<p>Im Erläuterungsbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird ein Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt. Ebenso wird ergänzend darauf hingewiesen, dass im Umfeld eingetragener Bodendenkmäler weitere noch nicht erfasste Bodendenkmäler zu vermuten sind und dass bei konkreten Planungen und Maßnahmen im Nahbereich die Absprache mit den Denkmalbehörden erforderlich ist.</p> <p>In den betreffenden Planunterlagen wird bei dem bereits dargestellten Bodendenkmal die Bezeichnung ergänzt.</p> <p>Die in der Sanierungssatzung unter „§ 3 Genehmigungspflichten“ enthaltenen Vorschriften beziehen sich ausschließlich auf das einschlägige besondere Städtebaurecht des Zweiten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB). Alle anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungs- und Erlaubnispflichten bleiben von der Sanierungssatzung unberührt. Eine Aufzählung aller weiteren öffentlich-rechtlichen Erlaubnispflichten ist nicht erforderlich und würde den Regelungsumfang der Sanierungssatzung sprengen. Am bisherigen Entwurf der Sanierungssatzung wird daher festgehalten.</p>	
--	--	--	---	--

Satzung der Stadt Cham

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

„Altort Chammünster“

Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, erlässt die Stadt Cham folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 8,89 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Altort Chammünster".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:1.000 des Büros RSP Architektur + Stadtplanung GmbH vom 02.10.2023 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Cham, 13.12.2023

Stadt Cham



Martin Stoiber

Erster Bürgermeister

