

Stadt Cham

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen
Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße
Stand 16.12.2021

Band 1 - Abschlussbericht



Inhaltsverzeichnis

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

Band 1 – Abschlussbericht

- I Einführung**

- II. Analyse**
 - 1. Orts- und Siedlungsstruktur**

 - 2. Qualitäten und Potentiale**
 - 2.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
 - 2.2 Öffentlicher Raum und Freiräume
 - 2.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung
 - 2.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

 - 3. Nutzungskonflikte und Mängel**
 - 3.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
 - 3.2 Öffentlicher Raum und Freiräume
 - 3.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung
 - 3.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

- III. Sanierungsziele und Maßnahmen**
 - 1. Ziele und Maßnahmen**
 - 1.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
 - 1.2 Öffentlicher Raum und Freiräume
 - 1.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung
 - 1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

 - 2. Maßnahmentabelle – Übersicht**

 - 3. Sanierungsgebiet**

 - 4. Chronologie**

- Impressum**

Band 2 – Pläne und Anlagen (s. Band 2)

Pläne

- Lageplan Übersicht Quartiere, 1:3000
- Lageplan Qualitäten und Potentiale, 1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel, 1:2000
- Lageplan Rahmenplan Ziele und Maßnahmen, 1:2000
- Lageplan Sanierungsgebiet, 1:2000

Anlagen

- Anlage: Zeit - Maßnahmen - Kostenübersicht
- Anlage: Auszug der Denkmalliste Stadt Cham im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen mit Hinweis auf die Schutzbestimmungen nach Art.4 bis 6 BayDSchG
- Vermerk „Bulletin“ zum Bürgerforum am 9. September 2021 in der Stadthalle Cham
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 10.11.2021 bis 01.12.2021 - Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

I. Einführung

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

Das Untersuchungsgebiet ist ein klassisches Stadterweiterungsgebiet. Es liegt östlich der Innenstadt jenseits des Sandtors entlang der historischen Verbindung nach Waldmünchen. Mit der Errichtung des Bahnhofs im Jahre 1898 erhielt dieser Bereich eine neue und wichtige Bedeutung. Die Landstraße wurde zu einer Stadtstraße mit dichter Blockrandbebauung umgebaut und in Ludwigstraße umbenannt. Aus der kleinen Vorstadt entwickelte sich ein repräsentativer Stadteingang, denn im damaligen Königreich Bayern wurden alle für die aufstrebende Stadt Cham wichtigen neuen staatlichen Institutionen, wie zum Beispiel das Amtsgericht, das Postamt oder das Finanzamt dort angesiedelt. Standort und Bedeutung entsprechend entstanden diese Gebäude in einer prächtigen, historisierenden Architektur. Die katholische Kirche errichtete an dieser damals ersten und modernsten Adresse der Stadt in den Jahren 1900 bis 1902 das große Redemptoristen-Kloster und auch das Bürgertum zog mit Villen und Wohngebäuden nach. Dazwischen liegen die großen und prägenden Frei- und Grünräume des Stadtparks und des Friedhofs.

Im weiteren Verlauf des 20. Jahrhunderts wuchs diese Vorstadt um weitere Quartiere den Hang hinauf. Neben einem eher kleinteiligen Wohngebiet direkt oberhalb des Bahnhofs entstanden nach dem Krieg zwei weitere nun jedoch sehr weiträumige Quartiere in denen ein neues städtebauliches Leitbild mit großen Solitären und frei fließenden Grünräumen dazwischen umgesetzt wurde. Auch dort entstanden weitere Amtsgebäude, große Mehrfamilienhäuser und Schulbauten. Diesmal war jedoch nicht das Königreich Bayern, sondern der internationale Stil der Nachkriegsmoderne beispielgebend.

Wie unter einem Brennglas kann man in diesem Teil Chams anhand der städtebauliche Leitbilder und der Architektur heute die Geschichte der vergangenen 150 Jahre (in Deutschland und Bayern) ablesen.

Die zentrale und ruhige Lage, die attraktiven Freiräume, die gute Infrastruktur und das Angebot an Dienstleistungs-, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen prägen den Bereich bis heute und machen ihn zu einem sehr attraktiven Standort in der Stadt Cham und der Region. Obwohl die Bedeutung des Bahnhofes abgenommen hat ist er immer noch ein wichtiger Anker und Zielpunkt für Cham und wird aufgrund der Klima- und Energiewende sicher noch mehr an Bedeutung gewinnen.

Durch den gesellschaftlichen, technologischen und demographischen Wandel der letzten Jahrzehnte entstand jedoch auch ein Strukturwandel in den Nutzungen: große Institutionen wie das Redemptoristen-Kloster, das Postamt oder Güterabfertigungsbereiche am Bahnhof werden nur noch schwach genutzt, immer mehr Autos benötigen immer mehr Fläche und Funktionsverluste erzeugen städtebauliche Missstände und Sanierungsbedarf an den Gebäuden. Neben der

Sanierung von Gebäuden, öffentlichen Räumen und der Aufwertung von Wegeverbindungen ist es insbesondere wichtig die Lagegunst für weitere attraktive Angebote an Wohn- und Dienstleistungsstandorten zu nutzen und Brachflächen zu aktivieren.

Mit den vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen werden die Grundlagen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes geschaffen, damit diese Vorstadt auch für die kommenden Generationen lebendig und attraktiv bleibt.

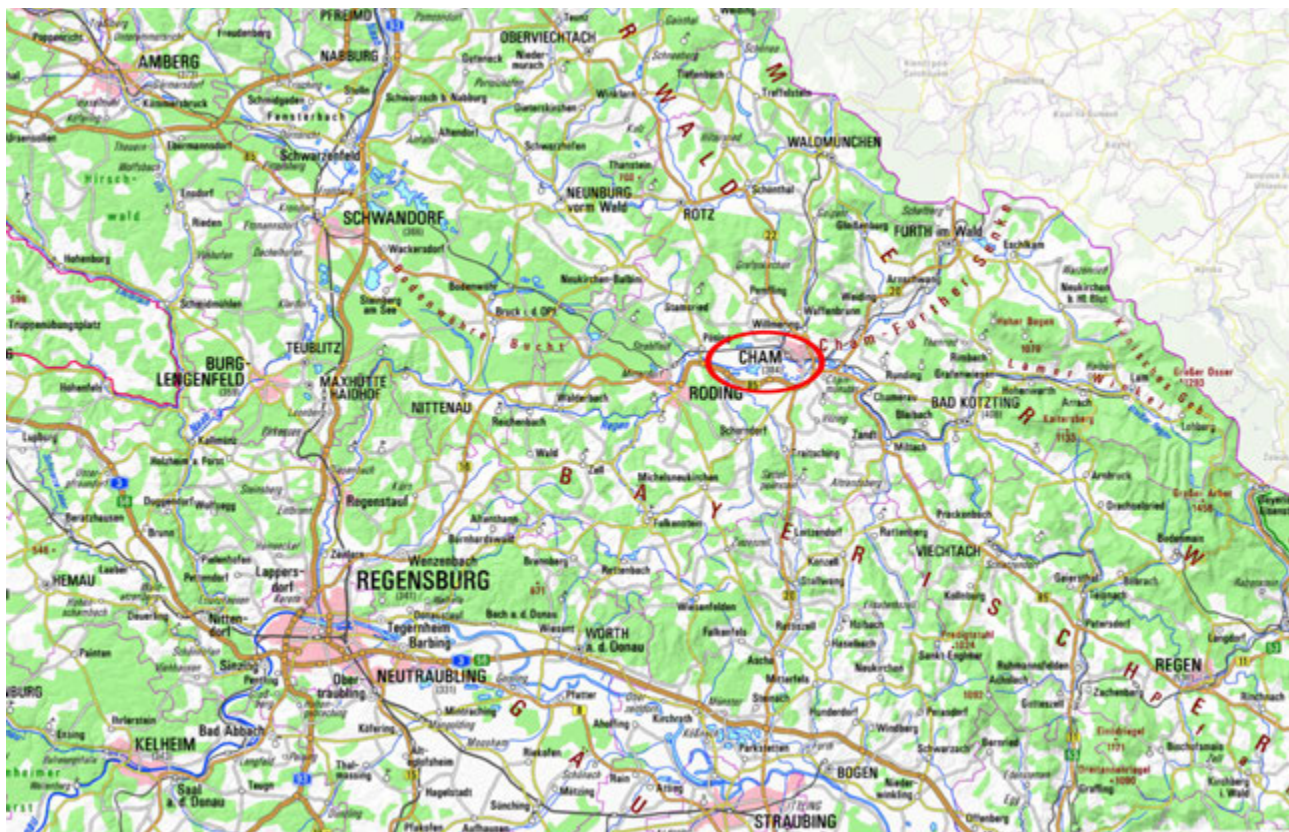


II. Analyse

**Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen
Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße**

1. Orts- und Siedlungsstruktur

**Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen
Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße**



Lage der Kreisstadt Cham im Südosten der Oberpfalz
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Lage in der Region

Die Kreisstadt Cham mit der Funktion eines Oberzentrums in Bayern liegt zentral im gleichnamigen Landkreis des Regierungsbezirks Oberpfalz unweit der tschechischen Grenze. Mit mehr als 17.000 Einwohnern in insgesamt 53 Stadtteilen auf einer Gesamtfläche von ca. 80 km² entspricht Cham einer größeren Kleinstadt, übernimmt aufgrund seiner peripheren Lage jedoch Funktionen höherer Zentralität.

Nahegelegene Städte sind Waldmünchen im Norden (ca. 18 Kilometer), Roding im Westen (ca. 12 Kilometer), Bad Kötzing im Südosten (ca. 15 Kilometer), sowie Furth im Wald unmittelbar an der Grenze zu Tschechien. Die nächst größere Agglomeration befindet sich mit der kreisfreien Stadt

Regensburg rund 50 Kilometern im Westen von Cham.

Geographische Lage

Geographisch ist die Stadt Cham in der sogenannten Cham-Further Senke, einer der Großlandschaften des Oberpfälzer und des Bayrischen Waldes voneinander trennenden Niederung zu verorten. Während das Tal des Regen überwiegend durch pleistozäne Sedimente bedeckt sind, stehen im Bereich der Erhebungen im Norden und Süden metamorphe Gneise, sowie Granite an. Neben Staunässeböden in den Niederungen prägen Braunerden die Region um Cham.

Das pleistozäne Relief der Region wird landschaftlich von sanften Hügeln und den weitestgehend ebenen Regenauen geprägt. Rund 44% der Landkreisfläche sind bewaldet, etwa 43% werden landwirtschaftlich genutzt. Der weitläufige Naturraum des stark mäandrierenden Regen wird maßgeblich durch die Hochwasserdynamik des Flusses geprägt, dessen Talgrund auch aufgrund des hohen natürlichen Grundwasserpegels überwiegend unbebaut ist. Weite Teile der Auenlandschaft stehen unter Landschaftsschutz, bzw. sind Teil von Natur- und Vogelschutzgebieten. Mit 1.438 Metern ist die Spitze des Großen Arber die höchste Erhebung im Landkreis.

Klimatisch ist die Region weitgehend kontinental geprägt. Die jährlichen Niederschläge fallen mit 716 Millimetern relativ gering aus.

Das historische Stadtzentrum Chams gründet baulich leicht erhöht in einer Schleife des Flusses Regen. Im 19. und 20. Jahrhundert ist die Kernstadt, insbesondere im Kontext der Migrationsbewegungen nach Ende des 2. Weltkriegs weit über die mittelalterlichen Stadtgrenzen hinaus gewachsen. Heute erstrecken sich die Wohn- und Gewerbegebiete der Stadt überwiegend rechtsseitig des Flusses in südexponierter Lage hangaufwärts, sowie südlich der hochwassergefährdeten Talaue.



Das Gebiet im Urkataster von ca. 1840
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Verkehrsanbindung

Das verkehrsinfrastrukturelle Netz der Kreisstadt Cham setzt sich aus den teils als Umgehungsstraße fungierenden Bundesstraßen 20 (Furth im Wald - Straubing), 22 (Cham - Weiden) und 85 (Amberg – Passau), sowie mehrerer in Richtung Stadtzentrum verlaufender Hauptverkehrsstraßen zusammen. Die nächsten Anbindungen an das überregionale Fernverkehrsnetz befinden sich bei Straubing (A3) in etwa 30 Kilometern Entfernung, sowie bei Schwandorf (A93), rund 45 Kilometer entfernt.

Von der Haltestelle Floßhafen am östlichen Altstadtrand ausgehend bestehen zahlreiche Buslinien zu angrenzende Ortsteilen und Dörfern, einschließlich einer Verbindung nach Tschechien. Ein zentraler Omnibusbahnhof mit Umstiegsmöglichkeiten ist nicht vorhanden. Weniger stark frequentierte Teile des öffentlichen Nahverkehrs werden zudem über sogenannte Ruf-Bus-Linien sichergestellt.

Von dem nordwestlich der Altstadt gelegenen Bahnhof der Kategorie 4 (damit rund 1000 bis 10.000 Reisende täglich) verkehren regelmäßig Schnellzüge der Verbindung München-Prag, sowie diverse Regionallinien in umliegende Kleinstädte.

Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen liegen mit Nürnberg und München circa 90 Fahrminuten entfernt. Über eine Vielzahl übergeordneter Rad- und Wanderwege in West-Ost-Richtung, sowie in den Oberpfälzisch-Bayerischen Wald ist die Region um Cham touristisch gut erschlossen.

Durch den städtischen Bahnhof und die Bushaltestellen „Bahnhof“ und „Stadtpark“ ist das Untersuchungsgebiet in das lokale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Die Waldschmidt-, bzw. Ludwigstraße, sowie die Dr.-Muggenthaler-Straße und die Straße „Auf der Schanze“ dienen als zentrale verkehrstechnische Erschließungslinien. Darüber hinaus sind Fußwege und Fußgängerüberwege gut verknüpft mit den anliegenden Teilarealen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten bestehen im Park & Ride-Bereich am Bahnhof, sowie im Parkhaus in der Gerhochstraße. Außerhalb des Untersuchungsgebietes ist das Parken zwischen Dr.-Muggenthaler-Straße und Kleemannstraße, sowie auf dem Parkdeck an der Ecke Bgm.-Vogel-Straße, Katzberger Straße möglich.

Insgesamt weist die Kreisstadt eine überdurchschnittlich hohe Verkehrszentralität, insbesondere in Bezug auf den Schienenverkehrsanschluss auf.

Rolle in der Region

Die Stadt Cham und ihr Umland stellt mit insgesamt 600 ansässigen Betrieben den wichtigsten Wirtschaftsstandort der Region dar. Stark vertreten sind darunter insbesondere handelsorientierte Firmen, was die Kreisstadt nicht zuletzt als Einzelhandelsstandort attraktiv macht.

Auch das verarbeitende Gewerbe, mit zahlreichen mittelständischen Unternehmen in den Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferung und Elektrotechnik zählt zu den führenden Branchen der Stadt.

Als führendes ökonomisches Zentrum der Region Oberer Bayrischer Wald mit einem Einpendlerüberschuss von über 6000 Personen übernimmt Cham Funktionen mittlerer und oberer Zentralität.

Sowohl die Entwicklung der Wirtschaftskraft, als auch die Zahl der Arbeitskräfte und die Exportquote der Region haben sich in den letzten Jahren äußerst positiv entwickelt. Gegenwärtig herrscht im Jahresmittel mit einer Arbeitslosenquote von 2,5% nahezu Vollbeschäftigung.

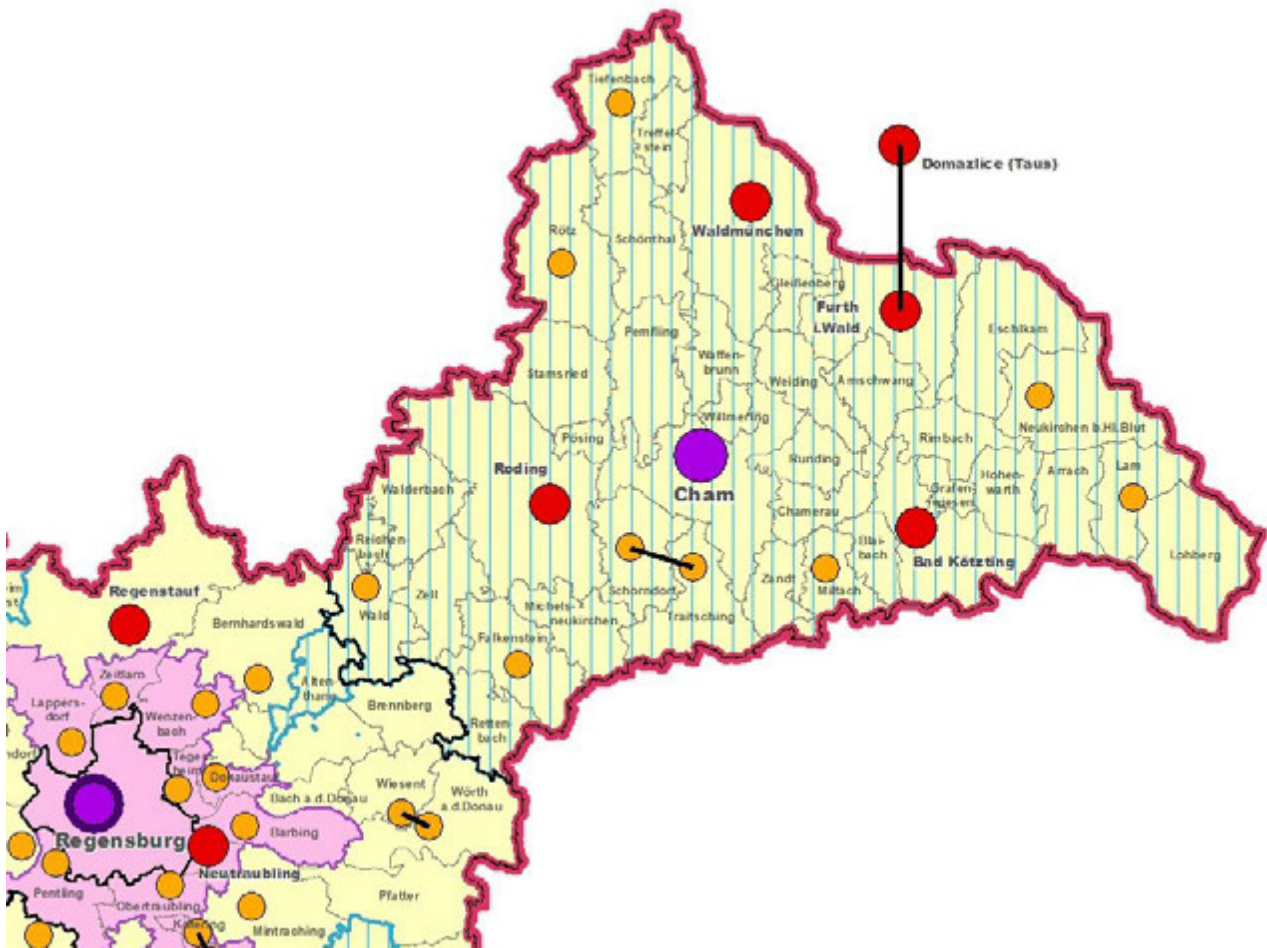
Als größte Stadt des Landkreises ist Cham Standort zahlreicher lokaler Behörden und Ämter, darunter ein Amtsgericht, sowie Landrats-, Finanz- und Gesundheitsämter.

Mit einem breiten Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen, sowie ergänzenden Fördereinrichtungen hat sich die Stadt Cham außerdem als zentraler Bildungsstandort innerhalb des Landkreises etabliert. So verfügt die Kreisstadt im Rahmen eines beruflichen Schulzentrums über eine Fach- und eine Berufliche Oberschule und ist darüber hinaus spezialisierter Forschungsstandort der Technischen Hochschule Deggendorf, sowie Teil der dezentralen Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg.

Regionalplan

Als Teil der Entwicklungsregion des Regionalplans Regensburg (11) ist die Stadt Cham in die regionale Raumordnung eingebunden. Gemäß der aktuellen Strukturplanungen (Stand 10. Dez. 2019) wird Cham als Region mit besonderem Handlungsbedarf definiert. Angestrebt werden in Bezug auf eine gemeinsame Regionalentwicklung unter anderem der Ausbau überregionaler Verkehrsverbindungen, die Förderung des lokalen Wirtschaftsstandortes, sowie eine Weiterentwicklung des natur- und umweltverträglichen Outdoor-Tourismus in der Region.

Internationale Kooperationsprojekte bestehen mit drei Partnerstädten, sowie im Rahmen umfassender grenzüberschreitender Zusammenarbeit mit den Städten Furth im Wald und dem tschechischen Domažlice.



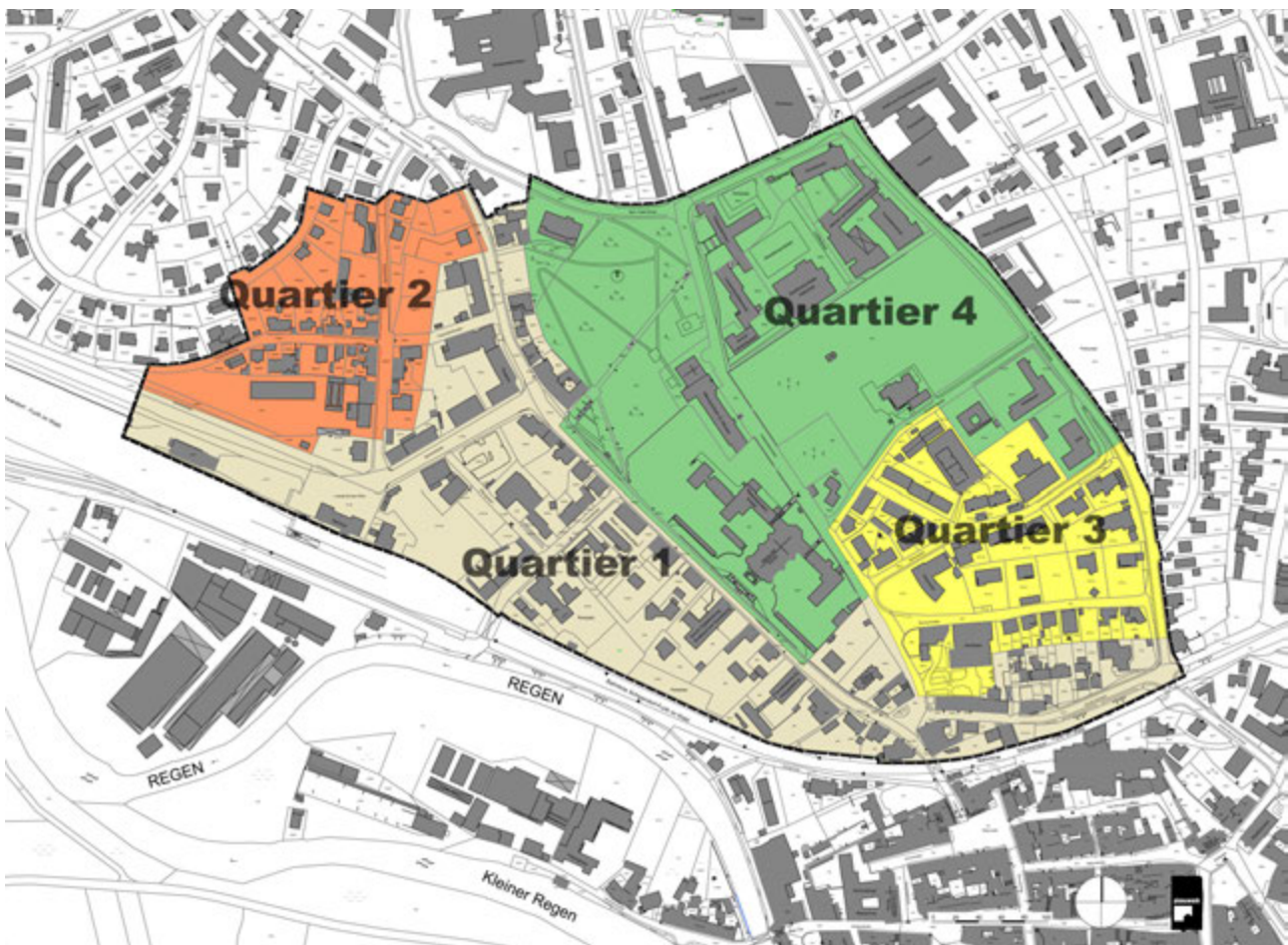
Ausschnitt Karte Raumstruktur des Regionalplans Regensburg (11)
(Quelle: Regierung der Oberpfalz)

Lage und Quartiersstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rund 28 ha die Wohngebiete östlich des Bahnhofs und unmittelbar nördlich der Altstadtgrenze, sowie das Areal südlich der Bürgermeister.-Vogel-Straße und östlich der Waldschmidtstraße, einschließlich des Stadtparks und des Chamer Friedhofs.

Ausgehend von der präindustriellen Vorstadtstruktur im Süden des Untersuchungsgebiets zeichnet sich das vielschichtige Bild eines, in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts beginnenden hangaufwärts gerichteten Stadtwachstums entlang der Ludwigstraße (ehemalige Chaussee nach Waldmünchen). So wird das aufgelockerte Stadtbild westlich der Schleinkoferstraße maßgeblich durch diverse Bauten der ergänzenden städtischen und klerikalen Infrastruktur der Jahrhundertwende bestimmt.

Die baulichen Strukturen des übrigen Untersuchungsgebietes stammen im Wesentlichen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts und bieten neben freistehender nach Süden exponierter Wohnbebauung zahlreiche städtische Behörden, sowie Bildungs- und Naherholungszentren. Hinsichtlich ihrer bauhistorischen und nutzungsbedingten Struktur können näher vier Teilareale unterschieden werden.



Aufteilung der Quartiere

Quartier 1

Städtebaulich ist die Anlage dem Historismus des späten 19. Jahrhunderts zuzuordnen, wenn auch die Bebauung hier erst ab der Jahrhundertwende zum 20. Jahrhunderts erfolgte. Die Errichtung des Stationsgebäudes am Bahnhof als ältestes Denkmal im Quartier erfolgte um 1897/98.

Das Quartier erstreckt sich südlich der Ludwigstraße und im weiteren Verlauf um die Straße Auf der Schanze und wird im Süden durch die Bahnlinie begrenzt. Die Trassenführung der Bahnlinie verläuft nördlich der Altstadt in der Senke des Stadtgrabens der ehemaligen Stadtbefestigung. Die Ludwigstraße folgt dem Verlauf der vormaligen Chaussee nach Waldmünchen, die auf das ehemalige nördliche Stadttor zulaufend einen leichten Bogen beschreibt.

Die Grundstruktur der Flurstücke und Straßen des ehemals nördlich vor der Stadt liegenden, Bereichs entspricht in altstadtnähe weitgehend dem historischen Zustand Mitte des 19. Jahrhunderts und wurde damit im Zuge des industriellen Stadtwachstums nicht maßgeblich verändert.

Die lockere Bebauung stammt überwiegend aus dem frühen 20. Jahrhundert und ist größtenteils traufständig zur Ludwigstraße und Bahnhofstraße ausgerichtet. Im Bereich um den nördlichen Altstadteingang ist die Bebauung dichter und das Wechselspiel alter und neuer Gebäude bestimmt den Charakter des Teilgebietes.

Die Funktionen Wohnen, Dienstleistungen - insbesondere im medizinischen Bereich, der Einzelhandel sowie die Gastronomie sind kennzeichnend für die Nutzung des Quartiers. Hinzu kommen öffentliche Einrichtungen, wobei der Bahnhof und seine Anbindung zur Innenstadt für das Quartier bestimmend ist. Weitere öffentliche Einrichtungen sind die Polizei, das Vermessungsamt sowie das Kulturhaus Cha13.



Der Straßenraum der Ludwigstraße in Quartier 1



Sichtachse in der Bahnhofstraße auf das historische Stationsgebäude

Quartier 2

Städtebaulich ist die Anlage dem frühen 20. Jahrhundert zuzuordnen und wurde nach Errichtung des Bahnhofs als Wohngebiet „auf der grünen Wiese“ angelegt.

Das Quartier erstreckt sich über den ansteigenden Hang nordwestlich vom Bahnhof und markiert den Übergang von einem gemischten städtischen Strukturen zu reinen Wohnstrukturen in den hügeligen, nördlichen Stadtgebieten.

Die mit Hanganstieg zunehmend aufgelockerte Bebauung stammt überwiegend aus der ersten Hälfte und Mitte des 20. Jahrhundert.

Außer der Leerstand eines Bauunternehmens und das überwiegend durch Freiflächen geprägte Gelände einer Gärtnerei ist die Funktion des Wohnens kennzeichnend für die Nutzung des Quartiers.



Wohnbebauung der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert prägt Quartier 2

Quartier 3

Städtebaulich ist die Anlage der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zuzuordnen und folgt den Prinzipien des fließenden Raums, wie sie für die Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg und des „Wirtschaftswunders“ prägend sind. Die Errichtung erfolgte auf bis dahin un bebauten Flächen nördlich des Stadtgebietes.

Die Wohnsiedlung südlich der Arbeitsamtstraße und um die Goethestraße ist durch überwiegend traufständige, mehrgeschossige Wohnhäuser gekennzeichnet, die in ihrer Gesamterscheinung sehr homogenen wirkt. Eine Besonderheit stellt das die Stadtsilhouette überragende Wohnhochhaus in der Goethestraße dar. Um die Gerhochstraße sind die Strukturen niedriger und überwiegend durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet, die freistehend bzw. als Doppelhäuser ausgebildet sind.

An den Rändern sind in das Quartier die großen Solitäre einiger öffentlicher Einrichtungen eingestreut, die sich strukturell im nördlichen Anschluss des Friedhofs in Quartier 4 fortsetzen. Die überwiegend reine Wohnnutzung wird durch die öffentlichen Nutzungen des Arbeitsamtes, des Finanzamtes und der AOK ergänzt.



Geschosswohnungsbau der Zeit des Wiederaufbaus prägt Quartier 3

Quartier 4

Städtebaulich ist das Quartier der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zuzuordnen. Zwar das Redemptoristen-Kloster von 1902 sowie Teilbereiche des Friedhofs deutlich älter, prägen jedoch den Charakter des Quartiers mit übergeordneten Grünflächen und großen, solitären Gebäudestrukturen mit.

Die städtebauliche Einheit erstreckt sich zwischen Waldschmidtstraße bzw. Ludwigstraße, Bgm.-Vogel-Straße, nördlicher Dr.-Muggelthaler-Straße, Arbeitsamtstraße und der Schleinkoferstraße. Die Quartiersstruktur wird maßgeblich von großflächigen Einheiten infrastruktureller Einrichtungen geprägt, außerdem befinden sich im Teilgebiet sowohl der Stadtpark, der das Untersuchungsgebiet

räumlich in zwei Siedlungsbereiche unterteilt, als auch der weitläufige Stadtfriedhof. Darüber hinaus befindet sich im Nordosten eine Ansammlung unterschiedlicher Bildungseinrichtungen (Grundschule, Berufsschule, Förderschule), die sich nördlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes fortsetzt. Im unmittelbaren Anschluss an das Untersuchungsgebiet nördlich des Stadtparks liegt als wichtige Infrastrukturelle Einrichtung das Kreiskrankenhaus „Sana-Klinik“.

Mit dem Redemptoristen-Kloster Maria Hilf und dem benachbarten Friedhof schließt das Areal trotz der zu großen Teilen neuzeitlichen Struktur geschützte Baudenkmale ein. Damit weist das beschriebene Teilareal überwiegend Gebäude der öffentlichen Infrastruktur auf. Neben der Sonderwohnform Seniorenwohnen im Seniorenheim St. Michael findet städtisches Wohnen lediglich in einem Neubau am nördlichen Rand des Stadtparks statt,



Quartier 4 ist durch große Solitäre von Einrichtungen der Infrastruktur geprägt und wird von einem weithin sichtbaren Wohnhochhaus überragt



Neben zahlreichen Einrichtungen der Infrastruktur liegen in Quartier 4 die großen Grünanlagen des Stadtparks und des Friedhofs

Fazit

Den Quartieren kommen im gesamtstädtischem Kontext eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen zu. Herauszustellen ist insbesondere die Ballung wichtiger Infrastruktureinrichtungen (Bahnhof, Friedhof, Park, etc.). Daneben wird den Bereichen Wohnen, Bildung (Grundschule, Berufsschulen, Förderschule), Naherholung (Stadtpark) und Mobilität (Bahnhof, Park&Ride), jeweils lokal zentriert besondere Relevanz beigemessen. Das Untersuchungsgebiet stellt somit verschiedenste, räumlich variierende Anforderungen an eine mögliche bauliche Entwicklung.

Quellen

<https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/personennahverkehr/>

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/regionalplan_regensburg-neufassung_kap_i.pdf

<http://www.region11.de/region11.php>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Cham_\(Oberpfalz\)#Geografie](https://de.wikipedia.org/wiki/Cham_(Oberpfalz)#Geografie)

https://de.wikipedia.org/wiki/Cham-Further_Senke

<https://www.cham.de/Wirtschaft-Existenz/Wirtschaft>

<https://www.landkreis-cham.de/natur-umwelt/regentalae/>

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122>

<https://www.deutschebahn.com/resource/blob/4261854/f3eef26eec73de06996e655c6fe5afb9/Stationspreisliste-2020-data.pdf>

2. Qualitäten und Potentiale

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

2.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen

Im Bereich des Quartiers¹ entlang der Ludwigstraße und „Auf der Schanze“ umfasst das Gebiet eine historisch gewachsene Vorstadt des 19. Jahrhunderts außerhalb der Altstadt. Innerhalb des Quartiers gibt es abwechslungsreiche und qualitätvolle städtebauliche Strukturen.

Die historische Hauptverbindungsstraße nach Norden (ehem. „Chaussee von Waldmünchen“) wurde im späten 19. Und frühen 20. Jahrhundert als repräsentative Verbindung zwischen der Altstadt und dem Bahnhof ausgebaut und in Ludwigstraße umbenannt.

Die Holzverarbeitung und der Holzhandel prägten in früheren Zeiten mehrere ansässige Anwesen an der Straßenverbindung, die für den Holztransport zwischen dem Floßhafen am Regen und dem weiteren Vertrieb über den Bahnhof eine wichtige Rolle spielte. Die international agierende Fa. Gebhard mit dem Kernprodukt Holzpalette hatte hier ihren Ursprung. Auch die 2017 geschlossene Fachakademie für Holzgestaltung mit ihrem Sitz in der Ludwigstraße 13 folgte dieser Tradition. Heute befindet sich in ihren Räumen das Kulturhaus cha13.

Ein Nebeneinander aus überwiegend historischen Stadtstrukturen mit zahlreichen ortsbildprägenden Gebäuden im Wechsel mit attraktiven Freiräumen und Verbindungen in die durchgrünten Rückbereiche prägt das Bild entlang der südwestlichen Seite der Ludwigstraße. Die gleichmäßig aufgereihten, in einer Flucht traufständigen Gebäudekörper sind überwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Stadtvillen und zeigen ein städtebaulich sehr geschlossenes Bild.

Im südwestlichen Rückbereich bis zur Bahnlinie befindet sich in „zweiter Reihe“ eine Bebauung mit kleineren Solitärgebäuden, überwiegend freistehende Wohnhäuser mit Gartengrundstück. Darunter befinden sich auch potentiell attraktive, ortsbildprägende Wohngebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die heute jedoch Sanierungsbedarf haben.

Die nordwestliche Straßenseite ist durch die imposanten Bauten der ab 1900 errichtete Kirche und des Klosters der Redemptoristen mit der langgezogenen, straßenseitigen Auffahrt mit zweiarmiger Rampe und mittlerer Freitreppenanlage geprägt.

Den räumlichen Abschluss der ca. 400m langen, geradlinig verlaufenden Hauptachse der Ludwigstraße bilden die eingerückten Gebäudekörper des Gasthauses Rhanerbräu und des Postamtes an der Einmündung Bahnhofstraße mit ihren optisch kommunizierenden Eckbauten. Die baulichen Strukturen der südöstlichen Ludwigstraße setzen sich weitgehend in der rechtwinklig abknickenden Bahnhofstraße fort, in deren Sichtachse als Abschluss das dreigeschossige denkmalgeschützte Stationsgebäude im Stil der Neorenaissance steht.

Hervorragende Baudenkmale sind die Klosteranlage des Redemptoristen-Klosters mit der Basilika Maria-Hilf, die evangelische Erlöserkirche, das Stationsgebäude des Bahnhofs sowie das Gasthaus Rhanerbräu, das eine Stadteingangssituation zur Altstadt markiert. Daneben gibt es

einige denkmalgeschützte Wohnhäuser, mit dem Charakter von Stadtvillen. Diese liegen überwiegend in der Verbindung Altstadt, Ludwigstraße, Bahnhofstraße bis zum Bahnhof, in deren Verlauf auch der Großteil der übrigen Gebäude ortsbildprägenden Charakter hat. Stilistisch sind die denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude meist dem barockisierenden Historismus mit Elementen des Jugendstil zuzuordnen und etwa ab 1900 errichtet worden. (Eine Liste aller Denkmale im Untersuchungsgebiet befindet sich im Anhang der VU)



Das denkmalgeschützte Gasthaus Rhanerbräu bildet mit seinem eingerückten Eckturm den östlichen räumlichen Abschluss des historischen Straßenraums der Ludwigstraße



Das ortsbildprägende Postamt bildet den räumlichen Abschluss der Ludwigstraße im Westen



Das Redemptoristen-Kloster mit der Basilika Maria-Hilf und der großen Rampenanlage zur Ludwigstraße ist ein herausragendes Baudenkmal

Die Quartiere 2, 3 und 4 verkörpern ein „Vorrücken“ der Vorstadt im weiteren Verlauf des 20. Jahrhunderts.

Quartier 2 bildet hinter dem Bahnhof bergauf nach Norden den Übergang in die gartengeprägten reinen Wohngebiete. In Bahnhofsnähe findet sich noch eine Durchmischung aus Gewerbe (Gärtnerei / Leerstand Fabrik) und überwiegend Mehrfamilienwohnhäusern, die mit zunehmender Entfernung und Hanganstieg in meist freistehende Einfamilienhäuser in attraktiver Hanglage übergeht. Die Gebäude in Hanglage entstammen weitgehend der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und werden mit zunehmenden Abstand zur Innenstadt jünger.

Quartier 3 ist ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern der 1950er und 1960er Jahre, deren Größe und Geschossigkeit sich mit zunehmenden Hanganstieg steigern und von einem landschaftsprägenden Wohnhochhaus mit zehn Geschossen überragt werden. An den Rändern liegen die großen Baukörper von verschiedenen Ämtergebäuden, der AOK und der Aussegnungshalle, deren städtebauliche Struktur sich nördlich des Friedhofs, in überwiegend schulischen Einrichtungen, fortsetzt. Auch das Seniorenheim St. Michael westlich des Friedhofs ist diesen Strukturen zuzurechnen. Die in Grünräume eingebetteten großen, solitären Baukörper folgen entsprechend ihrer Bauzeit der 1950er bis 1970er Jahre dem Bild des „fließenden Raumes“ im Sinne der „Charta von Athen“.

Insgesamt zeigt sich das gesamte Untersuchungsgebiet in seinen städtebaulichen Strukturen sehr heterogen und spiegelt das bauliche Verständnis von „Vorstadt“ im gesamten Verlauf des 20. Jahrhunderts wider. Innerhalb der vorgeschlagenen Areale zeigen sich dagegen sehr homogene und harmonische Strukturen, teilweise mit Ergänzungspotential.

Wohnen

Die Quartiere des Untersuchungsgebietes übernehmen wichtige Wohnfunktionen am Rande der Innenstadt. Aufgrund ihrer Lagegunst (zentral, überwiegend ruhig, grün), Infrastruktur und Anbindung sind sie sehr gute Standorte für alle Bevölkerungsgruppen und Wohnformen.

Das Spektrum an unterschiedlichen Wohnangeboten ist sehr groß. Innenstadtnahe, preiswerte Wohnangebote finden sich in den Mehrfamilienwohnhäusern um die Goethestraße.

Im Bereich Ludwigstraße und Bahnhofstraße existiert eine sehr urbane Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen, wobei die Wohnformen von kleinen Mietwohnungen über repräsentative Altbauwohnungen bis zur historischen Stadtvilla reichen.

Nördlich des Bahnhofs findet sich zunehmend gehobenes Wohnen und Familienwohnen in freistehenden Häusern mit wenigen Wohneinheiten und teilweise großzügigen Gartengrundstücken.

Der Erhalt des Standortes mit Neubau des Seniorenwohnheims St. Michael in attraktiver Lage direkt am Stadtpark stärkt die Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnformen und fördert die Teilhabe älterer Menschen am städtischen Leben in zentraler Lage.

Die relativ großen Flächen mit Entwicklungspotential, insbesondere nördlich des Bahnhofs, haben Potential zur Nachverdichtung, um die Mischung aus Handel, Dienstleistungsangeboten und Wohnen zu stärken. Dies gilt insbesondere für Wohnformen für Menschen mit besonderen Ansprüchen und Wohnen für junge Familien.

An der Bäumlstraße gibt auf den Grundstücken Nr. 13 und 15 zwei verwilderte Streuobstwiesen, die als Baulücken in der erschlossenen Häuserreihe liegen. Hier besteht das Potential in exklusiver Südhanglage freistehende Wohnhäuser mit attraktiven Gärten zu errichten.

Die heute noch in Betrieb befindlichen Flächen und Technikgebäude auf dem Gelände der Post sowie die großen Freiflächen einer Gärtnerei nördlich des Bahnhofs haben das Potential mittel- oder langfristig baulich entwickelt zu werden. Insbesondere Geschosswohnungsbau, im Bereich des Postareals auch in Verbindung mit Dienstleistung und Gewerbe, können hier an attraktiven Standorten verwirklicht werden.

2.2 Öffentlicher Raum und Freiräume

Zwei große Grünanlagen prägen einen großen Teil des Untersuchungsgebietes: Der Stadtpark und der Friedhof.

Der Stadtpark wurde im Rahmen der „Gartenschau am Regenbogen“ 2001 aufgewertet und hat zu großen Teilen eine umfangreiche Neugestaltung erfahren. Er hat eine hohe Freiraumqualität als innerstädtische Grünanlage sowie als „grüne Verbindung“ zwischen dem Bahnhof zum Schulberg und zwischen dem Kreiskrankenhaus „Sana-Klinik“ und der Innenstadt. Verschiedene Denkmale und ein Brunnen bieten identitätsstiftende Orte zum Verweilen, außerdem gibt es hier auch einen attraktiven Spielplatz.

Auch die angrenzenden Freiflächen des Redemptoristen-Klosters haben eine hohe Aufenthaltsqualität. Sie bilden eine parkartige Anlage um die historisch wertvollen Denkmale, sind öffentlich zugänglich und bieten eine Fußwegeverbindung zwischen der Ludwigstraße und der Schleinkoferstraße.

Der kreuzförmig angelegte Friedhof ist in seinem nördlichen, „alten“ Teil als Gesamtanlage ein Baudenkmal, das die Friedhofskapelle, diverse Grabstätten und Mausoleen, steinerne Denkmale, Kreuzigungsgruppen und Teile der Friedhofsmauer umfasst.

Während im Stadtpark überwiegend ein alter und wertvoller Baumbestand vorhanden ist, gibt es im Bereich des Friedhofs teilweise noch Potential die Bepflanzung mit Bäumen zu stärken.

Bestehende Fußwegeverbindungen durch den Friedhof können durch eine Verbindung nach Norden in den Bereich der Schulen ergänzt werden.

Neben dem großen Stadtpark und dem weitläufigen Friedhof gibt es auch kleinere Grünanlagen und Plätze im öffentlichen Raum, die sehr attraktiv sind. So die kleine Stiegenanlage mit wertvollem Baumbestand von der Taubenbühlstraße zur Bäumlstraße, die öffentlich zugänglichen Freiflächen um das Kulturhaus cha13 oder um das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in der Ludwigstraße.

Das Bahnhofsvorfeld am Ludwig-Schwan-Platz ist mit Brunnen, Kunst am Bau und gepflegter Bepflanzung sehr einladend zum Aufenthalt gestaltet und bietet einen gelungenen Auftakt und eine positive „Visitenkarte“ der Stadt Cham für ankommende Reisende. Das ansprechende Gestaltungsbild setzt sich am angrenzenden Busbahnhof fort. Weiter nordwestlich in Richtung ehemalige Güterhalle hat die derzeit noch dort vorhandene Brachfläche hohes Aktivierungs- und Aufwertungspotential.

Südöstlich des Bahnhofs liegt ein großflächiger, teilweise kostenpflichtiger Parkplatz. Die weitgehend ungestaltete Fläche hat Aufwertungs- und Umnutzungspotential. Eine Konzentration des Parkens auf einer Parkpalette bietet das Potential die restliche Fläche für städtebaulich höherwertigere Nutzungen zu aktivieren.

Die Qualitäten des Straßenraums der Ludwigstraße sind durch die Fassung mit einer regelmäßig gegliederten historischen Bebauung an der Straßenwestseite und die große, denkmalgeschützte Rampenanlage des Redemptoristen-Klosters an der Straßenostseite gekennzeichnet. Im Straßenraum besteht Aufwertungspotential hinsichtlich der Gliederung von Flächen für Fußgänger, Führung des Radverkehrs und der Organisation des Parkens im öffentlichen Raum. Dies setzt sich auch im rechtwinklig abknickenden Verlauf der Bahnhofstraße fort.

Die südwestlichen Rückräume der Ludwigstraße bestehen aus durchgrüntem, teilweise öffentlich zugänglichen Freiflächen. Hier ist bereits ein Fußwegenetz vorhanden, das durch kleine Lückenschlüsse die Möglichkeit einer ruhigen, autofreien „Schleichwegeverbindung“ für Fußgänger von der Innenstadt zum Bahnhof eröffnet.



Hohe Freiraumqualität im Stadtpark



Auch kleine attraktive Grünanlagen befinden sich im Untersuchungsgebiet, wie die Stiegenanlage von der Taubenbühlstraße zur Bäumlstraße

2.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung

Eine große Qualität des Gebietes ist seine Nähe zu fast allen städtischen Angeboten, von denen einige zentrale Funktionen auch im Bereich der VU liegen.

Am Stadteingang um die Einmündung Auf der Schanze zur Ludwigstraße findet sich, in Fortsetzung der hinter der Bahnbrücke liegenden Innenstadt, ein breites Angebot an spezialisiertem Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Struktur setzt sich in etwas abgeschwächter Form im Verlauf der Ludwigstraße und Bahnhofstraße fort. Die Mischung wird angereichert durch Behörden, die Polizeiwache, eine Postfiliale und das Kulturhaus cha13. Im Bereich um die Bahnhofstraße findet sich außerdem eine Konzentration von medizinischer Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken sowie Sanitätsfachhandel.

Hinzu kommt ein breit aufgestelltes Angebot an Gastronomie im Untersuchungsgebiet: Es gibt Speiserestaurants, traditionelle Gasthöfe - davon einer mit Pension, Cafés, mehrere Imbisse, Nachtbars und nicht zuletzt zwei attraktive Biergärten.

Am Schulberg befindet sich ein konzentriertes Angebot an öffentlichen Dienstleistungen. Neben unterschiedlichen Schulen sind dies das „Jobcenter“ der Arbeitsagentur sowie weitere Ämter. Die Konzentration unterschiedlicher Schulformen und Ausbildungsstätten am Schulberg führt nahezu alle Kinder und Jugendlichen Chams und der regionalen Umgebung regelmäßig an diesen Ort. Neben schulinternen Essensangeboten sind für die Versorgung der Schüler in den Pausen und der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete direkt am Schulberg zwei Imbisse und ein Bäckereicafé vorhanden.

Im direkten Anschluss an das Untersuchungsgebiet setzt sich die Konzentration schulischer und öffentlicher Einrichtungen fort, im unmittelbaren nördlichen Anschluss an den Stadtpark befindet sich das Kreiskrankenhaus „Sana-Klinik“ des Landkreises Cham.

Die Angebote in Handel, Gastronomie und Dienstleistung im Untersuchungsgebiet sind insgesamt

sehr breit aufgestellt und haben häufig eine zentrale Funktion. Sie richten sich neben den Anwohnern auch an die Bewohner der Stadt und des gesamten Landkreises sowie die vielen regelmäßig temporär in dem Gebiet verweilenden Schüler, Patienten oder Mitarbeiter der unterschiedlichen Einrichtungen.



Im Bereich um die Bahnhofstraße findet sich eine Konzentration von medizinischer Versorgung mit Arztpraxen, Apotheken sowie Sanitätsfachhandel



Das Stationsgebäude des Bahnhofs ist für Reisende der zentrale Standort für Service-Angebote

2.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Fußwege

Die straßenbegleitenden Gehwege haben besonders entlang der stark befahrenen Straßen das Potential breiter und sicherer gestaltet zu werden, auch im Hinblick auf Barrierefreiheit.

Insbesondere die Straßenräume der Ludwigstraße und Bahnhofstraße haben das Potential mehr „Boulevardcharakter“ zu erhalten, um neben notwendigen Fußwegen auch zum „Bummeln“ und Verweilen einzuladen.

Im südwestlichen Rückraum der Ludwigstraße, in den Freiflächen des Redemptoristen-Klosters, durch den Stadtpark, durch die Schulanlagen und durch den Friedhof gibt es ein Netz von öffentlich nutzbaren, attraktiven Fußwegen im Grünen. Hier besteht das Potential mit wenigen Lückenschlüssen oder der Schaffung von Durchgängen Wegebeziehungen zwischen den Stadtquartieren und wichtigen Einrichtungen zu vervollständigen. Im Bereich der Querungen des Fußwegenetzes über stark befahrene Straßen besteht zudem noch Potential mehr Fußgängervorrang und Sicherheit zu erreichen.

Radverkehr

Da im gesamten Untersuchungsgebiet keine baulich getrennten Radwege oder abmarkierten Fahrrad-Schutzstreifen vorhanden sind, ist das Potential einer Stärkung des Radverkehrs offensichtlich. Durch die stark zunehmende Verbreitung von E-Bikes ist auch die bewegte Topographie in und um Cham künftig weniger relevant.

Da gerade im Schülerverkehr häufig das Rad genutzt wird, besteht ein großes Potential die Radverbindungen sicherer und attraktiver zu machen, da insbesondere zu Stoßzeiten die Gefahren durch das vermehrte Aufkommen des MIV im Bereich Schulberg erhöht sind.

In Ergänzung zu den Radwegen gilt es auch zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten bereitzustellen, insbesondere am Verkehrsknoten Bahnhof, an den Schwerpunkten von Handel und Dienstleistung sowie an den Schulen.

ÖPNV

Der Bahnhof in Cham ist ein wichtiger Knotenpunkt des ÖPNV in der Region.

Bis 2016 war er in der Bahnhofs-Klassifizierung der Deutschen Bahn ein Bahnhof der Kategorie 4 mit rund 1000 bis 10.000 Reisenden täglich. In der aktuellen Bahnhofs-Klassifizierung, die seit 2017 in Preisklassen eingeteilt wird, entspricht der Bahnhof in Cham einem Stationspreis von 3,97€ (Kategorie 4 bis 2016). Er zeigt anhand verschiedener Faktoren an, welcher Service dort geboten wird.

Demnach handelt es sich um einen zentralen Bahnhof einer kleinen bis mittelgroßen Stadt. Es gibt ein Empfangsgebäude mit Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Fahrkartenverkauf. Auf Service-Mitarbeiter wird jedoch weitgehend verzichtet. Es handelt sich um einen Knotenpunkt im Regionalverkehr und es gibt direkte Fernverbindungen, z.B. nach München oder Prag.

Neben Zügen der Deutschen Bahn AG halten dort Verbindungen des privaten Eisenbahnverkehrsunternehmens „Die Länderbahn“ mit den Produkten „ALEX“ und der „Oberpfalzbahn“. Die schnellsten Verbindungen nach München betragen ca. 2:40h, nach Regensburg ca. 1:10h und nach Nürnberg ca. 1:35h.

Im Busverkehr ist der Bahnhof neben dem innerstädtischen zentralen Busbahnhof Am Floßhafen eine wichtige Haltestelle im Landkreis. Beide Haltestellen sind gut miteinander verbunden. Der

Busverkehr spielt in Cham jedoch hauptsächlich eine Rolle im Schülerverkehr und hat das Potential noch deutlich gestärkt zu werden, wie dies allgemein in ländlich geprägten Regionen der Fall ist.

Im innerstädtischen Busbetrieb der City-Buslinie 100 gibt das Potential einer Angebotserweiterung, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, wenn die Nachfrage z.B. durch Marketingmaßnahmen entsprechend stimuliert werden kann.

Motorisierter Individualverkehr - MIV

Trotz gesamtgesellschaftlicher Paradigmenwechsel hinsichtlich Automobilität spielt in ländlich geprägten Regionen die Mobilität mit dem eigenen Pkw nach wie vor eine besonders wichtige Rolle. Dementsprechend gilt es auch die Wegeverbindungen mit dem Kfz zu sichern und ausreichend Abstellmöglichkeiten bereitzustellen.

Das Potential Alternativen zu stärken kann trotzdem noch stärker ausgeschöpft werden.

Intermodalität kann insbesondere in der Wegebeziehung vom Bahnhof zur Innenstadt, den Schulen oder anderen wichtigen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet oder weiteren Umfeld gestärkt werden. Dabei sind alle Verkehrsmittel zu betrachten, damit Wege vom Auto auf den Umweltverbund verlagert werden können bzw. unnötige Kfz-Fahrten vor allem im historischen Stadtkern unterbleiben.

Die Ludwigstraße, im späteren Verlauf Waldschmidtstraße bzw. Katzbacher Straße ist eine wichtige Hauptaussfallstraße von der Innenstadt und dem westlichen Stadtgebiet in die nördlichen Vororte und weiter zur Bundesstraße 22, der Hauptverbindung in die nördliche Oberpfalz und entsprechend stark vom MIV genutzt. Hier besteht Potential die Durchfahrtsgeschwindigkeiten zu reduzieren und die wichtige Verbindung für alle Verkehrsteilnehmer außerhalb des MIV attraktiver zu machen. Dies gilt auch für die stark frequentierten innerstädtischen Verbindungen Bürgermeister-Vogel-Straße am Schulberg und Auf der Schanze im Süden des Untersuchungsgebietes.

Ruhender Verkehr - Parken

An zentralen Orten und Einrichtungen wird ein Angebot zum Parken erwartet und steht in der Regel bereit. Im Untersuchungsgebiet und unmittelbaren Anschluss gibt es neben drei Parkhäusern auch zahlreiche, oft sehr großflächige Parkplätze. Diese bedienen neben den großen Einrichtungen wie dem Krankenhaus, den Schulen und Ämtern auch Pendler und Reisende am Bahnhof sowie im südlichen Bereich auch Besucher der Innenstadt. Vom Parkhaus „Auf der Schanze“ kann auf kurzen und attraktiven Wegen in wenigen Minuten das Stadtzentrum zu Fuß erreicht werden.

Teilweise haben die Parkplätze gestalterisches Aufwertungspotential, insbesondere hinsichtlich Bepflanzung, der Beläge und der Übersichtlichkeit. Außerdem haben die großen Parkplatzflächen, insbesondere im Bahnhofsumfeld, Entwicklungspotential für Wohnen, Handel und Dienstleistung. Der großflächige Schülerparkplatz am Schulberg, östlich der Dr.-Muggenthaler-Straße im unmittelbaren Anschluss an das Untersuchungsgebiet wirkt trist und hat ein deutliches Aufwertungspotential. Auch hier kann durch eine Komprimierung des Parkens auf einer Parkpalette Entwicklungsfläche für höherwertigere Stadtfunktionen gewonnen werden.

3. Nutzungskonflikte und Mängel

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

3.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen

Im Bereich des **Quartiers 1** entlang der Ludwigstraße und Auf der Schanze umfasst das Gebiet eine historisch gewachsene Vorstadt des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts, außerhalb der Altstadt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in beiden Straßenzügen, verbunden mit Immissionen durch Abgase, Lärm und Staub, gibt es hier einige sanierungsbedürftige Gebäude mit Leerstand, Teilleerstand oder hohem Leerstandsrisiko.

Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf sind überwiegend stadtbildprägend oder wie im Fall des Stationsgebäudes des Bahnhofs und einer Stadtvilla in der Ludwigstraße 39 gelistete Einzeldenkmale. Ihre Sanierung ist für den Erhalt des Stadtbildes innerhalb der historischen Vorstadtquartiere sehr wichtig.

Einige, ehemals gewerblich oder im Bahnbetrieb genutzte Gebäude haben bauliche und gestalterische Mängel, sind untergenutzt oder stehen leer und wirken negativ auf das Umfeld.

Im Quartier 1, im nördlichen Rückraum der Straße Auf der Schanze findet sich eine Häufung von städtebaulichen Missständen. Neben einigen Gebäuden mit Sanierungsbedarf und gestalterischen Mängeln gibt es Brachen auf Flächen vor kurzer Zeit abgerissener Gebäude. Außerdem sind die öffentlichen und privaten Freiflächen ungestaltet bzw. vollflächig versiegelt und werden ausschließlich zum Parken genutzt. Der Platzraum im Rückbereich wird von einer mehrgeschossigen Brandwand begrenzt und schafft eine beklemmende räumliche Atmosphäre.

Am südlichen Rand des Quartiers 1 liegen Bodendenkmale, die Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung und des historischen Stadtkerns von Cham sowie einen mittelalterlichen Erdstall umfassen. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art ist im Bereich der eingetragenen Bodendenkmale eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Im **Quartier 2** ist in der Schillerstraße ein größerer gewerblicher Leerstand mit umgebender Brache vorhanden. Diese setzt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite in einem verwilderten Gartengrundstück fort. Zusammen stellen diese Flächen aktuell einen großflächigen Missstand innerhalb eines überwiegend durch Wohnen geprägten Quartiers dar.

Im **Quartier 4** befinden sich neben den großen Grünanlagen des Stadtparks und des Friedhofs überwiegend öffentliche Einrichtungen, wie Schulen und Behörden, die teilweise Sanierungsbedarf haben oder einer funktionalen Aufwertung bedürfen.

Auch das Gebäude des Seniorenheims St. Michael aus den 1970er Jahren an der Schleinkoferstraße ist in die Jahre gekommen. Aufgrund veränderter Ansprüche an die Strukturen und Ausstattung von Pflegeeinrichtungen sowie des hohen Sanierungsbedarfs soll das Gebäude

abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Wohnen

Durch Leerstände und sanierungsbedürftige Anwesen fehlt innenstadtnaher Wohnraum, für den grundsätzlich große Nachfrage vorhanden ist, insbesondere was kleinere, preiswerte Mietwohnungen betrifft.

Außerdem existieren Baulücken und durch Parkplätze untergenutzte Flächen, auf denen eine Nachverdichtung von Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen möglich wäre. Dies würde auch den Zielen einer vorrangigen Innenentwicklung folgen.

Die Sonderwohnform Seniorenwohnen hat Bedarf an zeitgemäßerer Ausstattung und Organisation. Das Gebäude des Seniorenheims St. Michael hat Mängel in mehrerlei Hinsicht. Hier ist jedoch in absehbarer Zeit ein Neubau auf dem Grundstück vorgesehen.



Das Gebäude des Seniorenheims St. Michael hat hohen Sanierungsbedarf. Es soll in absehbarer Zeit durch einen Neubau ersetzt werden.

3.2 Öffentlicher Raum und Freiräume

Der Stadtpark und die übrigen Grünflächen im Untersuchungsgebiet sind in einem guten und gepflegten Zustand, lediglich am Friedhof mangelt es teilweise an schattigen Orten zum Verweilen und es gibt eine Lücke im Fußwegenetz durch die Anlage. Hier ist noch eine Intensivierung der Begrünung durch ergänzende Baumpflanzungen sowie ein Lückenschluss möglich.

Einige, ehemals gewerblich oder im Bahnbetrieb genutzte Grundstücksflächen, liegen brach oder sind untergenutzt und wirken negativ in den öffentlichen Raum. Im Bahnbetrieb sind dies die Flächen um die Güterhalle im nordwestlichen Bahnbereich sowie untergenutzte Freiflächen im südöstlichen Bahnbereich in Richtung Forstamtstraße.

In der Schillerstraße stellt ein leerstehender Gewerbebetrieb mit seinen brachliegenden Freiflächen eine Störung in dem überwiegend gartengeprägten Wohngebiet dar. Ein direkt gegenüber liegendes, großes zusammenhängendes Gartengrundstück ist offensichtlich über viele Jahre ungepflegt und verwildert.

Es gibt im Untersuchungsgebiet zahlreiche öffentlich nutzbare Parkplätze, die größtenteils vollflächig versiegelt, ungestaltet und mangelhaft begrünt sind. Hervorzuheben sind dabei der Parkplatz südöstlich des Bahnhofs, der Rückraum Auf der Schanze und der Schülerparkplatz an der Dr.-Muggenthaler-Straße, im unmittelbaren Anschluss an das Untersuchungsgebiet. Hinzu kommen zahlreiche private Hofflächen, die oft ausschließlich zum Parken genutzt und ungestaltet, vollflächig versiegelt und mangelhaft begrünt sind. Diese finden sich im Rückbereich des Gasthauses Käsbauer; in der Ludwigstraße 3, 7, 9 und 11, im Rückraum Waldschmidtstraße 1,3 und 5, auf der Brache Waldschmidtstraße 12, im Innenhof des Redemptoristen-Klosters sowie im Blockinnenbereich der Post.

Im öffentlichen Straßenraum mangelt es teilweise an Grünflächen und Orten, die zum Verweilen einladen. Insbesondere in der Wohnsiedlung um die Goethestraße und Reberstraße im Quartier 3 mangelt es an Begrünung im öffentlichen Raum und Straßenbäumen.

Der Straßenraum der Ludwigstraße ist ungegliedert und baulich in erster Linie für den Fluss des MIV gestaltet. Die Gehwege sind relativ schmal und haben wenig Aufenthaltsqualität. Es mangelt an Orten zum Verweilen und Bepflanzung.

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes nicht gegeben oder hat Mängel. Bei künftigen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen muss daher Augenmerk auf möglichst barrierefreie Wege und Plätze im öffentlichen Raum und möglichst auch auf öffentlich zugänglichen Privatflächen gerichtet werden.



Insbesondere im Quartier 3 mangelt es an Begrünung und Straßenbäumen.



Im Bahnbetrieb genutzte Grundstücksfläche liegt brach bzw. ist untergenutzt und wirkt negativ in den öffentlichen Raum.

3.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung

Trotz eines guten Besatzes an spezialisiertem Einzelhandel und eines abwechslungsreichen Angebots an Gastronomie gibt es einige gewerbliche Leerstände im Untersuchungsgebiet. Eine Umwandlung von ehemals inhabergeführten Einzelhandelsnutzungen und Gaststätten durch Unternutzungen wie Spielotheken oder Schnellimbiss hat in einigen Bereichen eingesetzt. In einige Ladenlokale sind außerdem Dienstleistungsunternehmen mit wenig Kundenverkehr nachgerückt, was die Frequenz in dem Gebiet verringert.

Teilweise ist eine mangelnde Bereitschaft von Eigentümern zu erkennen in die Modernisierung von gewerblichen Immobilien zu investieren.

Größere gewerbliche Leerstände mit negativem Erscheinungsbild finden sich in der Schillerstraße und an der Forstamtstraße.

3.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Fußwege

Straßenbegleitende Fußwege sind im gesamten Untersuchungsgebiet häufig schmal und für die Nutzung mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhlfahrer nicht geeignet. Zudem sind sie an belebten Bereichen häufig mangelhaft gestaltet und nicht einladend zum Aufenthalt. Auch bedingt durch die Topographie gibt es im gesamten Untersuchungsgebiet Stufenanlagen und steilere Fußwege, die für weniger mobile Fußgänger häufig nur mit Umwegen umgangen werden können.

Im abseits der Straßen verlaufenden Fußwegenetz im Rückraum der Ludwigstraße, durch den Stadtpark oder durch den Friedhof gibt es einige Lücken in der Durchgängigkeit, die Umwege erfordern oder die Nutzung auf straßenbegleitende Wege verlagern.

Außerdem gibt es im Fußwegenetz einige Engstellen, die mit teilweise gefährlichen Querungen verbunden sind, wie an der Bahnbrücke in der Forstamtstraße, der Kreuzung Auf der Schanze / Dr. Muggenthaler-Straße und an diversen Stellen im weiteren Verlauf Auf der Schanze und Ludwigstraße. Querungshilfen fehlen an vielen Bedarfspunkten entlang der Hauptverkehrsstraßen.



Die Bahnunterführung an der Forstamtstraße stellt mit dem einseitigen, schmalen Gehweg sowie der Querung zum Meranweg einen Mispstand dar



Die Durchgängigkeit der Fußwegeverbindung im Rückraum der Ludwigstraße ist in einem kurzen Abschnitt unterbrochen

Radverkehr

Dem Radverkehr wird im gesamten Untersuchungsgebiet kein eigener Raum eingerichtet. Es gibt weder bauliche noch abmarkierte Radwege. Insbesondere in der Radanbindung des Bahnhofs besteht Nachholbedarf, wenn Intermodalität in Verbindung von umweltfreundlicher mit gesunder Fortbewegung gefördert werden soll.

Auch die Radweganbindung des Schulbergs hat hinsichtlich Funktionalität und Sicherheit Mängel, obwohl gerade Kinder und Jugendliche häufig mit dem Rad unterwegs sind und hier konzentriert mit anderen Verkehrsteilnehmern zusammentreffen.

Zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten fehlen am Bahnhof und an den Schwerpunkten von Handel und Dienstleistungen.

ÖPNV

Der Bahnhof als wichtiger Knotenpunkt im ÖPNV hat hinsichtlich Service-Angeboten und Barrierefreiheit Mängel. Es gibt kein beratendes Personal und Fahrkartenverkauf erfolgt ausschließlich über Automaten. Der Zugang zu den Bahnsteigen 2 und 3 ist nicht barrierefrei, es gibt nur eine Unterführung mit Treppen, keinen Aufzug. Zur Stärkung der Intermodalität fehlen zeitgemäße überdachte und absperrbare Fahrradabstellanlagen.

Der ÖPNV im Busverkehr ist überwiegend auf den Schülerverkehr ausgerichtet. Attraktive Angebote außerhalb der üblichen Unterrichtszeiten fehlen, insbesondere am Abend und an den Wochenenden.

Motorisierter Individualverkehr - MIV

Konflikte und Mängel ergeben sich vor allem mit dem Durchgangsverkehr entlang der Ludwigstraße und der Straße Auf der Schanze als wichtige innerstädtische Verbindung und Ausfallstraße in Richtung Norden. Es wird häufig mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren, die Querungen sind teilweise gefährlich und es entstehen Emissionen durch Lärm Staub und Abgase. Am Schulberg gibt es zu Stoßzeiten ein hohes Verkehrsaufkommen, da fast alle Schulen in Cham am Schulberg konzentriert sind und der Unterricht parallel beginnt. Erwachsene Schüler aus dem Umland kommen häufig im eigenen PKW aber auch „Elterntaxis“ führen zu verkehrlichen Problemen wie Staus und Haltekonflikten beim Ein- und Aussteigen. Da alle Verkehrsteilnehmer gleichzeitig unterwegs sind, kommt es zu Konflikten und Gefahrensituationen zwischen Verkehrsteilnehmern des MIV, ÖPNV, Radfahrern und Fußgängern.



Auf der Schanze wird häufig mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren, die Querungen sind teilweise gefährlich und es entstehen Emissionen durch Lärm Staub und Abgase

Ruhender Verkehr - Parken

Als zentraler Nutzungskonflikt zum Thema Parken lässt sich feststellen, dass es zu viele und zu großflächige Parkplätze gibt. Trotz der großen Bedeutung der individuellen Mobilität in der ländlich geprägten Region ist es nicht notwendig bei jedem Ziel vor der Haustür parken zu können. Außerdem nehmen die großflächigen Parkplätze innerstädtische Flächen ein, die als attraktive Entwicklungsflächen für Wohnen Gewerbe oder Erholung genutzt werden könnten. Neben der

Möglichkeit das Parken durch die Anlage von Parkpaletten in die Höhe zu entwickeln, sollte zunächst durch ein Parkraumkonzept der tatsächliche Bedarf geprüft werden.

Auch das Angebot an privaten Parkplätzen kann kritisch betrachtet werden. Viele private Höfe sind vollflächig versiegelt oder geschottert und kaum begrünt um einzig als Parkplatz zu dienen. Viele Einzelhändler und Dienstleister bieten auf ihren Grundstücken Kundenparkplätze, auch wenn, wie im Bereich um die Einmündung Auf der Schanze / Ludwigstraße ein öffentliches Parkhaus in unmittelbarer Nähe vorhanden ist.

Eine Stärkung der Intermodalität sollte auch erwachsene Schüler dazu bewegen weniger mit dem Kfz zur Schule zu fahren, um dort während der gesamten Unterrichtszeit einen kostenfreien Parkplatz zu belegen.



Private Höfe sind häufig vollflächig versiegelt, kaum begrünt um einzig als Parkplatz genutzt.



Der großflächige Schülerparkplatz am Schulberg könnte bei einer Konzentration des Parkens als attraktive Entwicklungsflächen für Wohnen Gewerbe oder Erholung genutzt werden.



III. Sanierungsziele und Maßnahmen

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen

Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

1. Ziele und Maßnahmen

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen

Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

GSEK

In den Jahren 2008 bis 2010 wurde für die Stadt Cham ein GSEK (Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungs-Konzept) erstellt, das als Strategie zur Weiterentwicklung der Stadt entwickelt wurde.

Die Bürger hatten dabei vielfältige Möglichkeiten, ihre Vorstellungen einzubringen, die Planer übernahmen die fachliche und beratende Rolle, die Stadtverwaltung organisierte den Bearbeitungsprozess und die Politik entschied darüber.

Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen im Bereich der Wirtschaft oder der Bevölkerungszusammensetzung mussten bestehende Zukunftsvorstellungen in der Stadtentwicklung überdacht werden. Im GSEK wurde der aktuelle Zustand der Stadt aufgenommen, bewertet und schrittweise mit Zielen für die Zukunft verbunden. Übergeordnete Themen dabei sind: Wohnen, Arbeiten, Lernen, sich Erholen.

Viele der damals formulierten Ziele und Maßnahmen haben auch für die Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße Gültigkeit oder bilden gemeinsame Schnittmengen. Als übergeordnete Ziele gilt dies beispielsweise für die Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume, die Weiterentwicklung des innerstädtischen Wohnens, die Stärkung von innerstädtischem Einzelhandel, die Konzentration von öffentlichen Einrichtungen in der Kernstadt, die Entwicklung als Bildungsstandort sowie die Stärkung umweltfreundlicher Mobilität.

Konkrete Maßnahmen, die bereits im GSEK formuliert sind und den Maßnahmen der VU folgen sind unter anderem:

- Qualifizierung des Wegenetzes
- Vernetzung durch innerörtliche Fuß- und Radwege
- Attraktivitätssteigerung der Freianlagen
- Attraktivitätssteigerung der Platz- und Straßenräume
- Attraktivitätssteigerung öffentlicher Raum in der Innenstadt
- Nachverdichtung und Sanierung in der Innenstadt
- Aufwertung Schulberg
- Ausbau Westzubringer und Optimierung Bahnunterführung Forstamtstraße

Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren fand zu den Vorbereitenden Untersuchungen am 09.09.2021 ein Bürgerforum in der Stadthalle Cham statt, bei der ca. 35 Bürgerinnen und Bürger anwesend waren. Auch hier gab es Überschneidungen der Schwerpunktthemen mit den Zielen

und Maßnahmen des GSEK.

Wichtigstes Anliegen ist den Bürgerinnen und Bürgern die Investition in die Sanierung ihrer Anwesen und damit die Stärkung des Quartiers für innerstädtisches Wohnen, Arbeiten, Handel, Bildung und Kultur. Außerdem ist es den Menschen wichtig ein ansprechendes Umfeld im öffentlichen Raum sowie attraktive Räume für Freizeit und Erholung in ihrem Wohnumfeld vorzufinden. Mehr Grünflächen und Baumpflanzungen spielen dabei eine wichtige Rolle. Auch die Möglichkeit wohnortnah parken zu können sowie sichere, kurze und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen werden für die Zukunft des Quartiers als wichtig erachtet.

Ziele / Leitsätze

Aus der Bürgerbeteiligung sowie der städtebaulichen Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden in der Stadtsanierung als **Leitsätze** vorangestellt, um auch künftig eine qualitativ hochwertige und vernetzte Entwicklung der Quartiere im Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße sicherzustellen:

- **Innenentwicklung durch Nachverdichtung fördern.**
- **Insbesondere in den Quartieren 1 und 2 die Wohnfunktionen weiter entwickeln.**
- **Wertvolle Gebäude und Freiräume erhalten und sanieren.**
- **Fuß- und Radwege als alternative Verbindungen stärken, insbesondere auch zum Regen und in die Altstadt. Beseitigung von örtlichen Konfliktpunkten und Barrieren**
- **Städtebaulich qualitätvolle Entwicklung für die wertvollen Potentialflächen insbesondere an der Sonnenstraße, am Bahngraben und in der Schillerstraße vorbereiten und fördern.**
- **Parken auf einer Parkpalette nordwestlich des Bahnhofs konzentrieren und dezentrales Parken bündeln.**
- **Grün- und Gehölzstrukturen insbesondere in den Wohngebieten pflegen und entwickeln**

In der Umsetzung werden die Ziele mit räumlichen Handlungsfeldern verbunden.

Zusammenfassung Handlungsfelder:

- **Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen**
- **Öffentlicher Raum und Freiräume**
- **Dienstleistung, Handel und Gastronomie**
- **Wegeverbindungen, Verkehr und Parken**

1.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen

Das Untersuchungsgebiet ist durch heterogene städtebauliche Strukturen gekennzeichnet, die Stadtentwicklung und Architektur des gesamten 20. Jahrhunderts spiegeln.

Die Aufgliederung in vier Quartiere steht dabei weitgehend für jeweils eine zeitliche Epoche und ein städtebauliches Leitbild sowie den überwiegenden Nutzungscharakter. Ziel ist es die charakteristischen Strukturen und Qualitäten der einzelnen Quartiere herauszuarbeiten und sowohl städtebaulich als auch funktional attraktiv zu ergänzen. Dabei sind die Quartiere untereinander, mit der Innenstadt sowie dem übrigen Stadtgebiet eng zu vernetzen um das gesamte Stadtgefüge zu stärken.

Im **Quartier 1** soll der historisch bedeutende, repräsentative Charakter des Straßenraums der Ludwigstraße und in der Weiterführung der Bahnhofstraße mit seinen räumlichen und gestalterischen Qualitäten erhalten bzw. entsprechend zeitgemäßer Nutzungsanforderungen wiederhergestellt werden.

Neben der vorhandenen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie soll insbesondere auch die Funktion des Wohnens in diesem Bereich gestärkt werden. Für Mietwohnungen, insbesondere für junge Familien, kleinere Wohneinheiten oder besondere Wohnformen für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung besteht eine erhöhte Nachfrage, die derzeit in Innenstadtnähe nicht gedeckt werden kann.

Im Quartier 1 besteht ferner die Möglichkeit für Innenentwicklung auf größeren, zusammenhängenden, derzeit untergenutzten Potentialflächen:

- Im südöstlichen Anschluss an den Bahnhofplatz befinden sich im Block, der von der Bahnhofstraße, Bahngraben, Forstamtstraße sowie den Bahngleisen begrenzt wird, derzeit großflächige Parkplätze, die überwiegend von Patienten der anliegenden medizinischen Einrichtungen und Bahnkunden genutzt werden. Außerdem sind hier einige untergenutzte bzw. brachliegende Flächen des ehemaligen Bahnbetriebs vorhanden. Dieser Bereich kann entsprechend der benachbarten Strukturen für eine Mischung aus innerstädtischem Wohnen und Dienstleistungen entwickelt werden. Insbesondere die bereits vorhandenen Einrichtungen der medizinischen Versorgung können dabei ergänzt werden. Direkt vor Ort benötigte Parkplätze können dabei teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Sichtbeziehungen aus der Bahnhofstraße auf das historische Stationsgebäude des Bahnhofs sollten dabei freigehalten bleiben.
- Die wegfallenden und zusätzlich erforderlichen Parkplätze werden nordwestlich des Bahnhofs im Bereich der Brachen des ehemaligen Güterbahnhofs auf einer Parkpalette konzentriert. Im Sinne einer Stärkung der Intermodalität kann hier auch der bereits vorhandene Bahn- und Bushalt mit zeitgemäßen Fahrradabstellmöglichkeiten und dem MIV auf kurzen Wegen verknüpft werden.
- Mittel- oder langfristig ist eine Aufgabe oder Verlagerung der Technikgebäude und Funktionen des Posthofes an der Bahnhofstraße erwartbar. Das Areal bietet ebenfalls die Möglichkeit eine Mischung aus Geschosswohnungsbau mit Dienstleistungsflächen und in Teilbereichen Einzelhandel auf einer größeren, zusammenhängenden Fläche zu entwickeln. Insbesondere die Nutzungsstruktur „Ärztelhaus“ kann hier in Ergänzung zu den bestehenden Ärztehäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite fortgesetzt werden. Dreigeschossige Stadthäuser können hier ein angemessenes Gegenüber zum

stadtbildprägenden Gebäude des Postamtes bilden und das Areal in spannungsvolle Hofflächen gliedern.

- Der Bereich „Auf der Schanze“ ist in erster Linie ein Sanierungsschwerpunkt zur Beseitigung von Leerstand und hohem Sanierungsbedarf. Baulücken sollen geschlossen und schwache Gebäudesubstanz durch Neubauten ersetzt werden. Eine dreigeschossige Brandwand kann durch Ergänzung eines Bausteins belebt werden und den anliegenden Platzraum gliedern. Neben überwiegender Wohnfunktion können hier auch Dienstleistungen und innenstadtnaher Einzelhandel ergänzt werden.
- Im „grünen“, südlichen Rückraum der Ludwigstraße befindet sich in zweiter Reihe eine eingestreute Bebauung mit kleineren, freistehenden, meist ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, überwiegend zum Wohnen. Teilweise besteht hier Sanierungsbedarf, der behoben werden soll. Daneben ist es punktuell möglich punktuell Neubauten einzufügen.

Das Quartier 1 ist der älteste Bereich im Untersuchungsgebiet und infolgedessen gibt es hier die meisten Einzeldenkmale und stadtbildprägenden Gebäude. Sie sind charakteristisch für eine Vorstadt im ausgehenden 19. Jahrhundert und wirken identitätsstiftend für die Bewohnerinnen und Bewohner. Bei Bedarf sollen diese saniert und Leerstände oder Unternutzungen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Die Weiternutzung oder Reaktivierung von Bestandsgebäuden ist eine städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Form der Innenentwicklung.

Hervorzuhebende Einzelgebäude sind hierbei einige sanierungsbedürftige, repräsentative Stadtvillen im nordwestlichen Abschnitt der Ludwigstraße, die korrespondierenden Eckbauten des Gasthauses Rhanerbräu und des Postamtes sowie das freistehende Stationsgebäude des Bahnhofs. Bei Neubaumaßnahmen im Umfeld dieser Gebäude sind neben der Maßstäblichkeit auch der Erhalt von Dachformen, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu berücksichtigen.



Der historisch bedeutende, repräsentative Charakter des Straßenraums der Ludwigstraße soll mit seinen räumlichen und gestalterischen Qualitäten erhalten bzw. entsprechend zeitgemäßer Nutzungsanforderungen wiederhergestellt werden.



Potentialfläche im südöstlichen Anschluss an den Bahnhofplatz



Potentialfläche ehemaliger Güterbahnhof im nordwestlichen Anschluss an den Bahnhofplatz



Potentialfläche Posthof



Der Bereich „Auf der Schanze“ ist in erster Linie ein Sanierungsschwerpunkt. Eine dreigeschossige Brandwand kann durch Ergänzung eines Bausteins belebt werden und den anliegenden Platzraum gliedern.

Das **Quartier 2** umfasst Flächen, die überwiegend mit Wohngebäuden der ersten Hälfte und Mitte des 20. Jahrhunderts bebaut sind. Mit zunehmenden Hanganstieg erfolgt ein Wechsel von Mehrfamilienwohnhäusern zu freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Daneben gibt es das leerstehende Areal einer ehemaligen Baufirma sowie das Gelände einer Gärtnerei mit weitläufigen Freiflächen und Gewächshäusern. Im Quartier 2 gilt es künftig das innenstadtnahe Wohnen noch mehr zu stärken. Auch hier gibt es wertvolle Potentialflächen zur Innenentwicklung durch Nachverdichtung:

- In der Bäumlstraße liegen die Grundstücke Nr. 13 und 15 als Baulücken in der erschlossenen Häuserreihe (Derzeit befinden sich verwilderte Streuobstwiesen auf den Parzellen). An den Südhanglagen können künftig zwei attraktive, freistehende Wohnhäuser errichtet werden. Dabei sollte der Baumbestand nach Möglichkeit integriert werden.
- In der Schillerstraße befindet sich der Leerstand eines ehemaligen Bauunternehmens mit mehreren Nebengebäuden und Brachflächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Brachflächen und ein verwildertes Gartengrundstück. Die mögliche Entwicklungsfläche reicht insgesamt bis zur Waldschmidtstraße. Auf dem Areal bietet sich die Möglichkeit Wohnungsbau zu entwickeln, wobei sich freistehende Doppelhäuser mit ausbaubarem Dachgeschoss, aber auch kleine Mehrfamilienhäuser gut in das „grüne“ Quartier einfügen. Diese sind am innenstadtnahen Wohnort besonders gut für junge Familien geeignet und tragen zur Stabilisierung der Alters- und Sozialstruktur bei. Ein kleiner Quartierspark an der Taubenbühlstraße kann dem gesamten Wohnquartier an der richtigen Stelle eine attraktive Mitte geben. Das leerstehende Verwaltungsgebäude des ehemaligen Bauunternehmens hat stadtbildprägende Qualität und kann durch Sanierung und Umnutzung in die Quartiersentwicklung integriert werden oder eine Sonderfunktion übernehmen.
- Mittelfristig kann das Areal der Gärtnerei entlang der Sonnenstraße nach Aufgabe des Betriebs als Wohnstandort für Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Hier können

ebenfalls Wohnangebote für Familien in innenstadtnaher Lage und unmittelbar am Bahnhof entstehen, die das vorhandene Wohngebiet ergänzen.



Potentialfläche ehemaliges Bauunternehmen in der Schillerstraße



Potentialfläche verwildertes Gartengrundstück in der Schillerstraße



Potentialfläche Areal der Gärtnerei an der Sonnenstraße

Quartier 3 ist im Wesentlichen durch Geschosswohnungsbauten der 1960er und 1970er Jahre geprägt. Die Gebäude haben Sanierungsbedarf, teilweise sind sie auch schon modernisiert oder teilsaniert. Ziel ist es alle Gebäude mit einem zeitgemäßen Wohnstandard zu versehen, energetisch zu sanieren und - wenn möglich - mit Freiraumbezug bzw. Balkonen auszustatten.

Im südlichen Abschnitt des Quartiers 3 ist die Baustruktur kleinteiliger. Hier gibt es noch zwei Baulücken zur ergänzenden Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Quartier 4 umfasst die großen Grünflächen des Friedhofs, des Stadtparks und der Freiflächen um das Redemptoristen-Kloster sowie die großen, freistehenden Solitärgebäude unterschiedlicher Schulen, Turn- und Schwimmhallen, verschiedener Ämtergebäude, der Aussegnungshalle, des Seniorenheimes St. Michael sowie der Kirche mit Haupt- und Nebengebäuden des Redemptoristen-Klosters.

Ein wichtiges und dringendes Bauvorhaben in Cham ist der Neubau des Seniorenheimes St. Michael in der Schleinkofer Straße. Die Einrichtung ist über 50 Jahre alt und entspricht nicht mehr den Anforderungen an modernes Seniorenwohnen und Pflege. Das Gebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Um den Weiterbetrieb zu gewährleisten wird der Neubau zunächst südlich des Bestandsgebäudes erreicht und nach Inbetriebnahme das alte Gebäude zurückgebaut. Die Maßnahme ist ein wichtiger Schritt um älteren und pflegebedürftigen Mitbürgern das Leben in der Stadt weiterhin möglich zu machen und die Teilhabe am Miteinanderleben der Generationen in Cham zu gewährleisten.

Neben dem Seniorenwohnheim haben die Gebäude innerhalb des Quartiers 4 kaum Sanierungsbedarf, lediglich die Aussegnungshalle der 1970er Jahre im Friedhof entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen. Im östlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet gibt

es in der Kleemannstraße einige Wohnhäuser mit hohem Sanierungsbedarf, die teilweise auch durch maßstäbliche Neubauten ersetzt werden können.

Zwischen der Dr.-Muggenthaler-Straße und der Kleemannstraße liegt im östlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet ein großer Schülerparkplatz, der als Schotterfläche weitgehend ungestaltet ist. Nach Erstellung eines Parkraumkonzeptes können auch hier gegebenenfalls die Parkangebote verlegt oder in einer Parkpalette zusammengefasst werden. Der Bereich würde dann frei und bietet eine weitere große Potentialfläche, auf der sich höherwertigere Nutzungen wie Wohnen oder weitere öffentliche Einrichtungen als Ergänzungen der großen Solitäre für infrastrukturelle Einrichtungen realisieren lassen.



Potentialfläche Schülerparkplatz zwischen der Dr.-Muggenthaler-Straße und der Kleemannstraße im östlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet

1.2 Öffentlicher Raum und Freiräume

Im **Quartier 1** ist der Bereich der Ludwigstraße durch die strenge Reihung der historischen Bebauung an der Straßenwestseite, sowie die große Rampenanlage des Redemptoristen-Klosters an der Straßenostseite gekennzeichnet.

Der Straßenraum ist derzeit ungegliedert und baulich in erster Linie im Hinblick auf die Nutzung durch den MIV gestaltet. Die relativ breite Fahrbahn bietet zusätzlich die Möglichkeit zum Längsparken von Kfz in Richtung Innenstadt. Der Radverkehr wird ohne besondere Angebote auf der Fahrbahn geführt.

Das Straßenprofil sollte neu gegliedert und insbesondere Fußgängern und Radfahrern mehr Raum gegeben werden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind dabei auch Möglichkeiten zum Verweilen, eine Stärkung der Begrünung sowie Kurzzeitparkplätze vorzusehen.

Im Sinne der Ensemblewirkung der historisch geprägten Gebäudereihung sollten in der Ludwigstraße aber keine bzw. nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden und die Begrünung vornehmlich zwischen den Gebäuden gestärkt werden.

Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Sicherheit des öffentlichen Straßenraums sind im weiteren Verlauf in der Bahnhofsstraße und Waldschmidtstraße sowie der Forstamtstraße fortzusetzen.

Übergeordnetes Ziel ist es zudem alle Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet sowie dem gesamten Stadtgebiet besser miteinander zu verknüpfen und auch die Freiflächen am Regen besser anzubinden. Ein Nadelöhr dieser Verbindung ist die Bahnunterführung an der Forstamtstraße sowie die Weiterführung des Fußwegs am Meranweg.

Neben dem Stadtpark wurden 2001 im Rahmen der „Gartenschau am Regenbogen“ auch die Uferbereiche des Regen aufgewertet und attraktiv gestaltet. In der Verbindung dieser Grünräume gibt es jedoch noch oder wieder Schwächen. Insbesondere die Unterführung an der Forstamtstraße ist ein deutlicher Missstand: Der Gehweg ist nur einseitig, sehr schmal und nicht barrierefrei. Im unmittelbaren Anschluss an die Unterführung muss die Straße in einer Kurve gequert werden, um auf den Uferweg (Meranweg) zu gelangen. Die Situation wurde bereits vor einigen Jahren umgebaut, ist jedoch weder für den Langsamverkehr noch für den MIV gelöst, sondern stellt einen Missstand und Gefahrenpunkt dar. Eine gute Lösung muss auch ohne einen Neubau der Bahnunterführung erreicht werden, zum Beispiel durch Tiefbaumaßnahmen an der unterirdischen Leitungsstruktur und räumliche Neuorganisation der Seiten und Verkehrsräume.

Auch der Meranweg hat Mängel. Hier sind Baumpflege sowie Reparaturarbeiten der Beläge erforderlich. Außerdem kann die Verbesserung der Beleuchtung die Wahrnehmung als „Angstraum“ mindern.

Das **Quartier 2** hat einen relativ „grünen“ Charakter, da die meisten Gebäude freistehend und von Gärten umgeben sind und sich dort mehrere, teilweise verwilderte Gartengrundstücke sowie die Freiflächen einer Gärtnerei befinden. Auf überwiegend privaten Flächen befinden sich zahlreiche, teils wertvolle Bäume.

Bei einer Nachverdichtung durch Wohnprojekte soll der grüne Charakter durch eine aufgelockerte Bauweise erhalten bleiben. An der Ecke Schillerstraße zur Taubenbühlstraße ist ein guter Ort für die Anlage eines kleinen grünen Quartierparks mit Spielflächen für Kinder.

Die kleine Stiegenanlage mit wertvollem Baumbestand zwischen Taubenbühlstraße und Bäumlstraße ist ein identitätsstiftender Ort, den es zu erhalten und pflegen gilt.

Quartier 3 ist durch den Geschosswohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre geprägt. Die Freiflächen der Gebäude sind wenig begrünt oder lediglich mit Rasenflächen versehen. Hier ist eine deutliche Attraktivitätssteigerung durch Pflanzung von Bäumen und Gehölzen in Verbindung mit Orten zum Aufenthalt und Zusammenkommen der Bewohner umsetzbar. Auch die Straßenräume des Quartiers können durch Pflanzung von Bäumen deutlich aufgewertet werden. Aufgrund seiner städtebaulichen Struktur der fließenden Räume eignet sich gerade dieses Quartier für das Nachpflanzen von Bäumen und kann damit in direktem Anschluss an die steinerne Altstadt einen wertvollen Beitrag zum Stadtklima und zur Ökologie liefern.

Im **Quartier 4** wird im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen des Pflegeheimes St. Michael ein Teil des Gartens des Redemptoristen-Klosters mit dem Stadtpark verbunden und somit auch der Öffentlichkeit zugänglich. Außerdem wird im Zuge der Maßnahme der Straßenraum der Schleinkofer Straße neu gestaltet, der heute neben baulichen Schäden auch durch zahlreiche Barrieren und zu schmale Gehwege gekennzeichnet ist.

Insbesondere im neueren, nicht denkmalgeschützten Teil des Friedhofs kann die Bepflanzung mit Bäumen noch intensiviert werden und mehr Flächen mit Schatten zum Verweilen für die Besucherinnen und Besucher geschaffen werden.

1.3 Handel, Gastronomie und Dienstleistung

Im **Quartier 1** ist der Einzelhandel in der Ludwigstraße und der Bahnhofstraße durch ein breites Angebot an spezialisierten Fachgeschäften und Dienstleistungen, insbesondere im medizinischen Bereich gut aufgestellt. Hinzu kommen attraktive gastronomische Angebote unterschiedlicher Art. Es gibt jedoch auch Leerstände und die Tendenz, dass inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte und traditionelle Gastronomie verdrängt werden.

Durch Aufwertung des öffentlichen Raums und bessere Erreichbarkeit gewinnt der Bereich an Attraktivität, was die ansässigen Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister stärkt und neue Kunden und Nutzer anzieht. Dadurch werden auch derzeit leer stehende oder mit Zwischennutzungen belegte Gewerberäume besser vermietbar. Zudem werden durch ein attraktives Umfeld auch private Sanierungsmaßnahmen angeregt.

Der Bereich des Bahnhofs ist in Hinblick auf Intermodalität ein wichtiger Knotenpunkt im Wechsel von Bahn, Bus, MIV und Fahrrad sowie für Fußgänger. Das Stationsgebäude des Bahnhofs ist traditionell der Aufenthalts- und Versorgungsschwerpunkt für Reisende. Daher ist es wichtig, dass die Ausstattungen mit Reisebedarf, Gastronomie sowie Fahrgastinformationen und Fahrkartenverkauf möglichst im historischen Gebäude verbleiben, und das Einzeldenkmal weiterhin sinnvoll und seinem Zweck nach genutzt wird. Ergänzende Versorgungseinrichtungen können auch im Umfeld, z.B. im Untergeschoss einer neu zu errichtender Parkpalette untergebracht werden.

Die abwechslungsreiche Ausstattung an Gastronomie konzentriert sich überwiegend im Quartier 1. Zum Erhalt und der Stärkung der gastronomischen Einrichtungen sowie zur Belebung des öffentlichen Raums sollten bei der Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen eine Integration

von Flächen für Außengastronomie wo möglich berücksichtigt werden.

Zur Stärkung des Beherbergungsbetriebs in der Forstamtstraße soll es im Rückbereich des Grundstücks möglich sein Erweiterungsbauten für die Gästeunterkünfte neu zu errichten.

Das **Quartier 2** ist ein Wohnquartier mit einigen nicht störenden Dienstleistungs- oder Büronutzungen und überwiegend Wohngebäuden.

Der gewerbliche Leerstand eines ehemaligen Bauunternehmens eignet sich gut zur Wohnnutzung, das historische Verwaltungsgebäude sollte dabei saniert und integriert werden. Gegebenenfalls kann hier auch eine nicht störende Sondernutzung einziehen.

Als verbliebene gewerbliche Nutzung befindet sich eine Gärtnerei im Quartier, deren Weiterbetrieb als nicht störend erachtet wird. Im Falle einer Betriebsaufgabe kann das Gelände der Gärtnerei aber in Zukunft für Wohnen entwickelt werden und das Quartier 2 gut ergänzen.

Ebenfalls das **Quartier 3** ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Daneben befindet sich hier das Finanzamt, ein Pflegedienst, ein Kindergarten sowie ein Nachtclub. Diese Einrichtungen sollen in Innenstadtnähe erhalten bleiben. Als Standort für die weitere Ansiedlung von Handel, Gastronomie oder Dienstleistungen eignet sich das Quartier kaum.

Das Parkhaus „Auf der Schanze“ sollte als wichtige Parkmöglichkeit für Kunden und Besucher der Innenstadt erhalten und gegebenenfalls zeitgemäßen Bedürfnissen baulich angepasst werden.

Quartier 4 ist städtebaulich neben den großen Grünanlagen durch die Solitäre mit Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur wie Ämtern und Schulen geprägt, die sich über den Rand des Untersuchungsgebietes nach Norden mit Krankenhaus und weiteren Schulen fortsetzen. Zur Versorgung in Pausen von Schülern, Besuchern und Mitarbeitern gibt es einen Imbiss und ein Bäckereicafé, das auch für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete dient.

Der großflächige Schülerparkplatz im östlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet bietet für die Stadt Cham die Möglichkeit hier in Zukunft weitere öffentliche Einrichtungen anzusiedeln, die einen großen Platzbedarf haben. Alternativ ist auch eine Entwicklung des Bereichs zum Wohnen gut möglich.

1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Fußwege

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen, die im Rahmen der Aufwertung der Straßenräume attraktiver gestaltet werden, gibt es ein Fußwegenetz abseits der Straßen, das teilweise als „Schleichwege“ eine ruhige und sichere Verbindung für Fußgänger, insbesondere Kinder darstellt und auch für die täglichen Schulwege Bedeutung hat. Hier kann durch Lückenschlüsse eine bessere Durchgängigkeit, Attraktivität und Alltagstauglichkeit erzielt werden:

- Im Rückbereich der Ludwigstraße gibt es ein Fußwegenetz, das an mehreren Stellen mit Zugängen der öffentlichen Einrichtungen an der Straße verbunden und in einen attraktiven Grünraum eingebunden ist. Zwischen einer Stichstraße von der Forstamtstraße zum rückseitigen Parkplatz des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung kann auf einem unbebauten Flurstück ohne großen baulichen Aufwand ein Lücke geschlossen werden, die eine Durchgängigkeit zwischen dem Stadteingang am Kulturhaus cha13 bis zum Bahnhof herstellt.

- Am Friedhof besteht bereits eine Durchwegung von der Dr. Muggenthaler-Straße zur Schleinkoferstraße, die in Richtung der nordöstlichen Wohngebiete sowie zum Stadtpark bzw. den Freiflächen des Seniorenheims St. Michael fortgesetzt wird. In Querrichtung endet die mittige Durchwegung des Friedhofs von der Arbeitsamtstraße kommend an der Friedhofsmauer hinter der Zweifachturnhalle / Hallenbad. Hier kann durch eine einfache Maueröffnung eine durchgängige Fußwegeverbindung vom Schulberg in Richtung Innenstadt geschaffen werden. Es ist jedoch zu bedenken, dass dann zu Spitzenzeiten größere Schülergruppen über den Friedhof laufen werden und dies gegebenenfalls in Rücksichtnahme auf dort anwesende Trauernde und aus Respekt vor dem Ort und der Totenruhe nicht wünschenswert ist.
- Die Wegeverbindung über die Stiegenanlage zwischen Taubenbühlstraße und Bäumlstraße lässt sich über das Gelände der Gärtnerei zum Bereich des Güterbahnhofs fortsetzen. So kann der gesamte Bereich der Wohngebiete am Taubenbühl attraktiver und besser an den Bahnhof angebunden werden.

Es ist ein übergeordnetes Ziel die Freiflächen am Regen besser anzubinden. Dabei spielt die Fußwegeverbindung über die Forstamtstraße, die Bahnunterführung und weiter über den Meranweg eine wichtige Rolle. Die Gehwege sollten verbreitert und attraktiver gestaltet, die Missstände beim Passieren der Unterführung behoben und der Uferweg am Meranweg saniert und aufgewertet werden (siehe auch 1.2 Öffentlicher Raum und Freiräume).

Insgesamt kann die Entwicklung der Fuß- und auch Radwegeverbindungen die Attraktivität des Untersuchungsgebiets deutlich erhöhen, da Missstände und Gefahrenstellen beseitigt werden. Aufgrund der Lagegunst zwischen Bahnhof und Innenstadt die die Maßnahme auch der Ansiedlung von wichtigen Nutzungen.

Bei allen neuen und zu ertüchtigenden Fußwegeverbindungen ist auf eine barrierefreie oder möglichst barrierearme Ausführung zu achten.

Radverkehr

Der Radverkehr wird derzeit im gesamten Untersuchungsgebiet auf der Straße geführt, besondere Angebote bestehen nicht. Schüler nutzen häufig das Rad für den Schulweg, im Bereich um die Schulen bestehen daher Konfliktpunkte zwischen Radfahrern und dem MIV sowie mit Fußgängern. Um diese Situationen sicherer zu gestalten sowie künftig steigender Bedeutung des Radfahrens und der zunehmend besseren Mobilität an Steigungen durch E-Bikes ist auch die verbesserte Führung des Fahrradverkehrs zu berücksichtigen.

Um der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs gerecht zu werden wird die Planung für Radwege vertieft. Parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird 2021/22 ein Radverkehrskonzept durch das Büro INGEVOST aus Planegg erstellt.

An den Parkanlagen, in der Nähe der Infrastruktureinrichtungen und Konzentration von Handel und Dienstleistungen sowie insbesondere am Bahnhof sollten funktional und gestalterisch zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten mit Ladestationen für E-Bikes vorgesehen werden.

ÖPNV

planawerk · Büro für Städtebau und Architektur · Schillerplatz 10 · 96047 Bamberg · **Telefon** +49 (0)951 20 850 840 · +49 (0) 160 820 90 90 · **Telefax** +49 (0)951 20 850 849

Dipl.-Ing. **Franz Ullrich** · Regierungsbaumeister · Architekt · Stadtplaner

Seite 49

Der Bahnhof von Cham ist Knotenpunkt im regionalen Bahnverkehr und es gibt einige direkte Fernverbindungen, z.B. nach München oder Prag.

Im Stationsgebäude sind zwar Einkaufsmöglichkeiten für Reisende sowie die Möglichkeit zum Fahrkartenkauf vorhanden, auf Service-Mitarbeiter wird jedoch weitgehend verzichtet.

Bei zunehmender Bedeutung des Bahnverkehrs gilt es den Standort Bahnhof zu stärken und neben möglichst guten Zugverbindungen auch die Angebote im Service zu erhalten und zu erweitern.

Ein attraktives Umfeld, das von den Reisenden als Empfangsbereich und Visitenkarte der Stadt wahrgenommen wird, ist am Vorplatz bereits vorhanden. Das positive Gestaltungsbild lässt sich bei Umgestaltungen des angrenzenden ehemaligen Güterbahnhofs und bei Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum der Bahnhofsstraße auffrischen und fortsetzen.

Am Bahnhof ist neben dem zentralen Busbahnhof am Floßhafen der wichtigste Halte- und Umsteigepunkt im Busverkehr des Kreises und der Stadt. Die enge Verknüpfung der beiden wichtigen Haltestellen gilt es zu erhalten und zu stärken, insbesondere auch abends und an den Wochenenden. Auch die weitere Verbindung in die großflächigen Gewerbegebiete im südlichen Stadtgebiet muss schnell und regelmäßig möglich sein, um Einkäufe und Erledigungen im gesamten Stadtgebiet mit dem Bus attraktiv zu machen und auch zur Anreise von außerhalb mit den umweltfreundlichen Verkehrsmitteln des ÖPNV anzuregen.

Motorisierter Individualverkehr - MIV

Die Ludwigstraße - in Weiterführung Waldschmidtstraße - ist eine wichtige Hauptverbindungsstraße in die Wohngebiete um den Weinberg und die nördlichen Vororte bis zum Anschluss an die Bundesstraße 22. Auch die Forstamtstraße ist Ausgangspunkt einer Verbindung in die westliche Vorstadt mit wichtigen Gewerbebetrieben und dem weiteren Anschluss an die Bundesstraße 85.

In erster Linie ist sie baulich für den Fluss des MIV gestaltet, was teilweise zu überhöhten Durchfahrtsgeschwindigkeiten mit entsprechenden Lärmemissionen und Gefahren für andere Verkehrsteilnehmer führt.

Ziel bleibt es weiterhin die Innenstadt und den Bereich des Untersuchungsgebietes mit dem Kfz gut und zügig erreichbar zu halten, um auch die Infrastruktureinrichtungen, Handel und Dienstleistungen sowie Gastronomie vor Ort zu erhalten und zu stärken. Dabei sollten jedoch Fahrgeschwindigkeiten auf das zulässige Maß reduziert werden und auch andere Verkehrsteilnehmer mehr Raum und Sicherheit erhalten. Neben Verordnungen und entsprechenden Beschilderungen ist dies besonders wirksam mit baulichen und gestalterischen Maßnahmen erreichbar. So können optische Einengungen oder aufgelockerte Straßenraumgestaltung sowie unterschiedliche Oberflächengestaltung zu mehr Aufmerksamkeit und damit mehr Rücksichtnahme und Respekt der Verkehrsteilnehmer untereinander führen. Insgesamt führt eine Verlangsamung und Reduzierung des MIV auch zu mehr Lebensqualität und Attraktivität der anliegenden Straßen und Quartiere.

Ruhender Verkehr – Parken

Das Untersuchungsgebiet ist trotz innenstadtnaher Lage durch eine Vielzahl von relativ großen Brachflächen gekennzeichnet, die heute in erster Linie als Parkplätze genutzt werden. Neben einigen Parkplatzflächen mit anspruchsvollem Gestaltungsbild hinsichtlich Belägen und

Bepflanzung gibt es überwiegend einfache Schotterflächen oder vollständig versiegelte Asphaltflächen. Hinzu kommen zahlreiche private Hofflächen, die als Parkplätze für Bewohner oder Kunden angelegt sind. Nahezu jedes Ziel im Untersuchungsgebiet kann mit dem Kfz direkt angefahren und das Fahrzeug vor Ort abgestellt werden.

Grundsätzlich sollten insbesondere medizinische Einrichtungen und Dienstleistungen unkompliziert mit dem Pkw erreichbar sein und auch die Attraktivität des Einzelhandels ist von einer guten Erreichbarkeit abhängig. Jedoch besteht der Eindruck, dass im Untersuchungsgebiet sowie in Teilen des übrigen Innenstadtbereichs ein deutliches Überangebot an Parkplätzen besteht.

Das Parkhaus „An der Schanze“ wird zum Beispiel trotz innenstadtnaher Lage wenig frequentiert, da die Stellplätze und Bewegungsflächen bei immer größer werdenden Pkw als zu klein empfunden werden.

Bevor in neue Parkpaletten oder Tiefgaragen investiert wird, sollte daher zunächst dringend eine Bedarfsanalyse in Verbindung mit einem Parkraumkonzept erstellt werden, das den gesamten Innenstadtbereich von Cham betrachtet. Bestehende Parkmöglichkeit und Parkhäuser müssen gegebenenfalls umgebaut und ertüchtigt werden, bevor in direkter Nachbarschaft neue Parkplatzangebote geschaffen werden. Auch das Angebot von Quartiersparkplätzen für Bewohner innerhalb bestehender Parkhäuser, alternative Parkplatzangebote und die Möglichkeit von Mobilitätskonzepten sollten dabei untersucht werden.

Grundsätzlich ist bei der Überarbeitung und Neugestaltung der Parkangebote immer auch die Anlage von Elektrotankstellen zu ergänzen und das Angebot von sinnvoll angeordneten Behinderten-Parkplätzen zu berücksichtigen.

2. Maßnahmentabelle - Übersicht

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

In die Maßnahmenliste wurden überwiegend Maßnahmen aufgenommen, die nicht nur ein übergeordnetes Ziel erfüllen, sondern in ihren positiven Auswirkungen mehreren Zielen folgen. Die dafür eingesetzten Haushaltsmittel haben dadurch einen höheren Wirkungsgrad.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Plan „Rahmenplan – Ziele und Maßnahmen“, 1:2000 im räumlichen Zusammenhang dargestellt.

++ dringend/kurzfristig; **+** wichtig/mittelfristig; **o** wünschenswert/langfristig

Nr.	Maßnahme	Priorität
1. Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen		
1.1	Gebäudesanierungen und (Teil-)Leerstands-beseitigung der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude	++
1.2	Neubau des Seniorenheims St. Michael und anschließender Rückbau des Bestandsgebäudes inklusive Aufwertung Freianlagen	++
1.3	Sanierungsschwerpunkt nördlicher Rückraum Auf der Schanze: Rückbau schwacher Bausubstanz, Schließen der Baulücken, bauliche Ergänzungen, Gliederung und Aufwertung des Platzraums	+
1.4	Baulücken Bäumlstraße 13 und 15: Nachverdichtung Ein- und Zweifamilienhäuser	+
1.5	Baulücke Waldschmidtstraße 12: Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau mit Dienstleistung und Einzelhandel	+
1.6	Baulücken Gerhochstraße 5 und 24: Nachverdichtung Ein- und Zweifamilienhäuser	+
1.7	Rückraum Gaststätte/Pension Forstamtstraße: Nachverdichtung Gästehäuser oder Wohngebäude (siehe auch 3.6)	+
1.8	Potentialfläche nordwestlich des Bahnhofs auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs: Errichtung einer Parkpalette zur Konzentration des dezentralen Parkens.	++
1.9	Potentialfläche südöstlich des Bahnhofs – derzeit Großparkplatz: Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau mit Dienstleistungen und Einzelhandel.	+

Nr.	Maßnahme	Priorität
1.10	Potentialfläche ehemaliges Bauunternehmen in der Schillerstraße mit gegenüberliegenden Grundstücken: Nachverdichtung durch Wohnungsbau, Sanierung und Umnutzung ehem. Verwaltungsgebäude; Anlage kleiner Park als Quartierszentrum (siehe auch 2.8)	++
1.11	Potentialfläche Gärtnerei nördlich des Bahnhofs nach möglicher Betriebsaufgabe: Nachverdichtung durch Wohnungsbau und flankierende Nutzungen	+
1.12	Potentialfläche Posthof nach möglicher Betriebsaufgabe: Nachverdichtung durch Geschosswohnungsbau mit Dienstleistungen (Ärztelhaus) und Einzelhandel.	o
1.13	Potentialfläche Schülerparkplatz östlich Dr.-Muggenthaler-Straße: Nachverdichtung Wohnungsbau / Solitär der öffentlichen Infrastruktur, ggf. Konzentration Parken auf Parkpalette.	o
1.14	Sanierung der Aussegnungshalle auf dem Friedhof.	+
2. Öffentlicher Raum und Freiräume		
2.1	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Ludwigstraße, Bahnhofstraße, Waldschmidtstraße und Forstamtstraße, Neugliederung des Straßenraums und der Parkplatzangebote, Begrünung, Attraktives Gestaltungsbild	++
2.2	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Schleinkofer Straße im Zuge des Neubaus Seniorenheim St. Michael. Reduzierung der Fahrbahnbreite; Verbreiterung der Gehwege; Beseitigung von Barrieren; Attraktives Gestaltungsbild.	++
2.3	Verbindung des Stadtparks mit Freiflächen des Seniorenheims St. Michael im Zuge des Neubaus. Teilweise Öffnung der Freiflächen des Redemptoristen-Klosters für die Öffentlichkeit	++
2.4	Aufwertung der Freiflächen des Friedhofs durch weitere Begrünung, Baumpflanzungen, Anlage von Aufenthaltsorten	+
2.5	Aufwertung der Wohnstraßen im Quartier 3 (Goethestraße, Reberstraße) durch Baumpflanzungen und Begrünung	++
2.6	Aufwertung der Freiflächen der Geschosswohnungsbauten im Quartier 3 (Goethestraße, Reberstraße, Gerhochstraße): Begrünung, Baumpflanzungen, Anlage von Aufenthalts- und Kommunikationsorten	++
2.7	Stärkung der Verbindung der Grünräume zum Regen über Forstamtstraße, Bahnunterführung und Meranweg (siehe auch 4.6 und 4.7)	++
2.8	Schillerstraße / Taubenbühlstraße: Anlage kleiner Park als Quartierszentrum bei Aktivierung Potentialfläche ehemaliges Bauunternehmen (siehe auch 1.10)	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
2.9	Erhalt und Pflege Stiegenanlage zwischen Taubenbühlstraße und Bäumlstraße	+
3. Handel, Gastronomie und Dienstleistung		
3.1	Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Stärkung Handel, Gastronomie und Dienstleistung	++
3.2	Beseitigung Leerstand bzw. Leerstandsrisiko von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieräumlichkeiten	++
3.3	Ergänzung der medizinischen Dienstleistungen, Ergänzung Ärztehaus; insbesondere im Bereich Bahnhofstraße (siehe auch 1.9 und 1.12)	+
3.4	Erhalt und Stärkung der Service-Einrichtungen im Stationsgebäudes am Bahnhof als Aufenthalts- und Versorgungsschwerpunkt für Reisende	++
3.5	Stärkung Außengastronomie bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums	+
3.6	Rückraum Gaststätte/Pension Forstamtstraße: Nachverdichtung Gästehäuser oder Wohngebäude (siehe auch 1.7)	+
4. Wegeverbindungen, Verkehr und Parken		
4.1	Ludwigstraße und Bahnhofstraße: - Verbesserung Fußgängerquerungen - Stärkung Radverkehr - Reduzierung Durchgangsverkehr und Fahrgeschwindigkeiten - Gestaltung Straßenraum (siehe auch 2.1)	++
4.2	Bestands- und Bedarfsanalyse Parken und Erstellung Parkraumkonzept mit Betrachtung der gesamten Innenstadt. Ergänzung Mobilitätskonzepte	++
4.3	Errichtung einer Parkpalette zur Konzentration des dezentralen Parkens nordwestlich des Bahnhofs (siehe auch 1.8)	++
4.4	Erstellung Radverkehrskonzept	In Bearbeitung
4.5	Stärkung und Ergänzung Fahrrad-Abstellmöglichkeiten am Bahnhof und weiteren Standorten, insbesondere Schwerpunkten von Handel, Dienstleistungen, Bildung, Freizeit und Erholung	++
4.6	Wegeverbindung zum Regen über Forstamtstraße und Bahnunterführung. Umgestaltung zur Beseitigung der Missstände und räumliche Neuorganisation der Seiten- und Verkehrsräume (siehe auch 2.7)	++
4.7	Wegeverbindung zum Regen über Meranweg: Gehölzpflegemaßnahmen, Sanierung Beläge, Beleuchtungskonzept (siehe auch 2.7)	++

Nr.	Maßnahme	Priorität
4.8	Lückenschluss Wegeverbindung Rückraum Ludwigstraße für durchgängige Verbindung vom Kulturhaus cha13 zum Bahnhof	++
4.9	Möglichkeit Lückenschluss Friedhof zu Schulberg an der Turnhalle/ Hallenbad	o
4.10	Fortsetzung Wegeverbindung Stiegenanlage Taubenbühl zum Bahnhof über das Gelände der Gärtnerei	o
4.11	Barrierefreiheit oder weitgehende Barrierearmut auf allen (zu ertüchtigenden und neuen) Fußwegeverbindungen	++
4.12	Parkhaus Auf der Schanze: Erhalt und bauliche Anpassung	+
4.13	Erhalt und Stärkung der Busverbindung zwischen Bahnhof und Floßhafen. Möglichst Ergänzung des Angebots	++
4.14	Erhalt und Ergänzung von Behinderten-Parkplätzen bei allen Parkangeboten	++
4.15	Erhalt und Ergänzung Elektrotankstellen bei allen Parkangeboten	++

3. Sanierungsgebiet

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden durchgeführt, um städtebauliche Missstände, z.B. Leerstände, Funktionsverluste oder Nutzungskonflikte zu identifizieren und zu beschreiben. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts. Dieses begründet die Ausweisung eines Sanierungsgebietes durch Beschluss des Stadtrates.

Bei dem Beschluss über die Sanierungsgebietssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten (s. § 142 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage der VU wird die Abgrenzung für ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist durch die in den Vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Entwicklungen sowie die ortsgeschichtlichen, ortstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet.

Satzung der Stadt Cham über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhof, Redemptoristen-Kloster, Ludwigstraße“ vom 16.12.2021

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) erlässt die Stadt Cham folgende Satzung:

§ 1 – Festlegung des Sanierungsgebietes

Das nachfolgend näher beschriebene Gebiet weist städtebauliche Missstände auf. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

Das etwa 30,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Bahnhof, Redemptoristen-Kloster, Ludwigstraße“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet „Bahnhof, Redemptoristen-Kloster, Ludwigstraße“, M 1:2000 des Büros plan&werk, Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg vom 16.12.2021 abgegrenzten Fläche.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und ist als Anlage beigefügt.

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

§ 2 – Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB 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 – Inkraft-Treten

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

Cham, 17. Dezember 2021

S t a d t C h a m

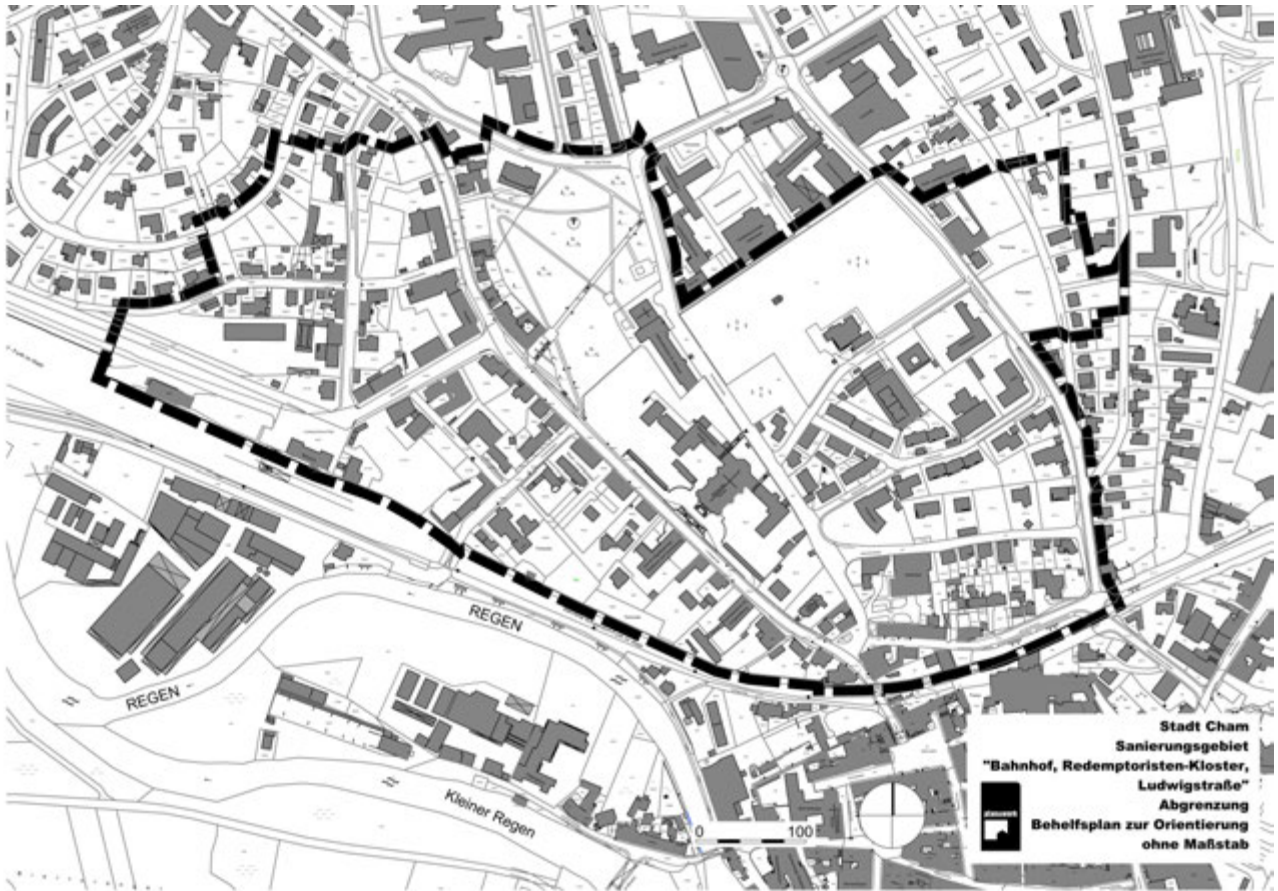


A handwritten signature in black ink, appearing to read 'U. Stoiber'.

Stoiber

Erster Bürgermeister

Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bahnhof, Redemptoristen-Kloster, Ludwigstraße“:



4. Chronologie

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

Einleitungsbeschluss zur Aufstellung Vorbereitende Untersuchungen
durch den Stadtrat der Stadt Cham

23.07.2020

Abstimmungsgespräch mit dem Ersten Bürgermeister, dem Stadtbaumeister / Stadtbauamt Cham
sowie dem Sanierungsträger zur Fördermittelabwicklung Stadtbau Amberg

26.11.2020

Expertengespräch mit dem Ersten Bürgermeister, dem Zweiten Bürgermeister sowie dem
Stadtbaumeister / Stadtbauamt Cham

30.06.2021

Expertengespräch zur Abstimmung der Analyse und des Rahmenplans mit den Stadtratsfraktionen
des Stadtrats der Stadt Cham

05.08.2021

Bürgerforum zur Vorstellung und Diskussion der Analyse und des Rahmenplans in der Stadthalle
Cham

09.09.2021

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

10.11. - 01.12.2021

Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Bahnhof, Redemptoristen-Kloster, Ludwigstraße“
durch den Stadtrat der Stadt Cham

16.12.2021

Inkrafttreten nach § 143 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung

23.12.2021

Impressum

Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung:

Regierung der Oberpfalz
Sachgebiet 34 - Städtebau
Emmeramsplatz 8
93047 Regensburg

www.regierung.oberpfalz.bayern.de

Vorbereitende Untersuchungen im Auftrag der

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

www.cham.de

erstellt durch:

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg

www.planundwerk-bsa.de

Stand 16.12.2021

Alle Fotos wurden von plan&werk erstellt.

Stadt Cham

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen
Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße
Stand 16.12.2021

Band 2 - Pläne und Anlagen



Inhaltsverzeichnis

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

Band 1 – Abschlussbericht (s. Band 1)

Band 2 – Pläne und Anlagen

Pläne

- Lageplan Übersicht Quartiere, 1:3000
- Lageplan Qualitäten und Potentiale, 1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel, 1:2000
- Lageplan Rahmenplan Ziele und Maßnahmen, 1:2000
- Lageplan Sanierungsgebiet, 1:2000

Anlagen

- Anlage: Zeit - Maßnahmen - Kostenübersicht
- Anlage: Auszug der Denkmalliste Stadt Cham im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen mit Hinweis auf die Schutzbestimmungen nach Art.4 bis 6 BayDSchG
- Vermerk „Bulletin“ zum Bürgerforum am 9. September 2021 in der Stadthalle Cham
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 10.11.2021 bis 01.12.2021 - Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Impressum

Zuständige Bewilligungsstelle der Städtebauförderung:

Regierung der Oberpfalz
Sachgebiet 34 - Städtebau
Emmeramsplatz 8
93047 Regensburg

www.regierung.oberpfalz.bayern.de

Vorbereitende Untersuchungen im Auftrag der

Stadt Cham
Marktplatz 2
93413 Cham

www.cham.de

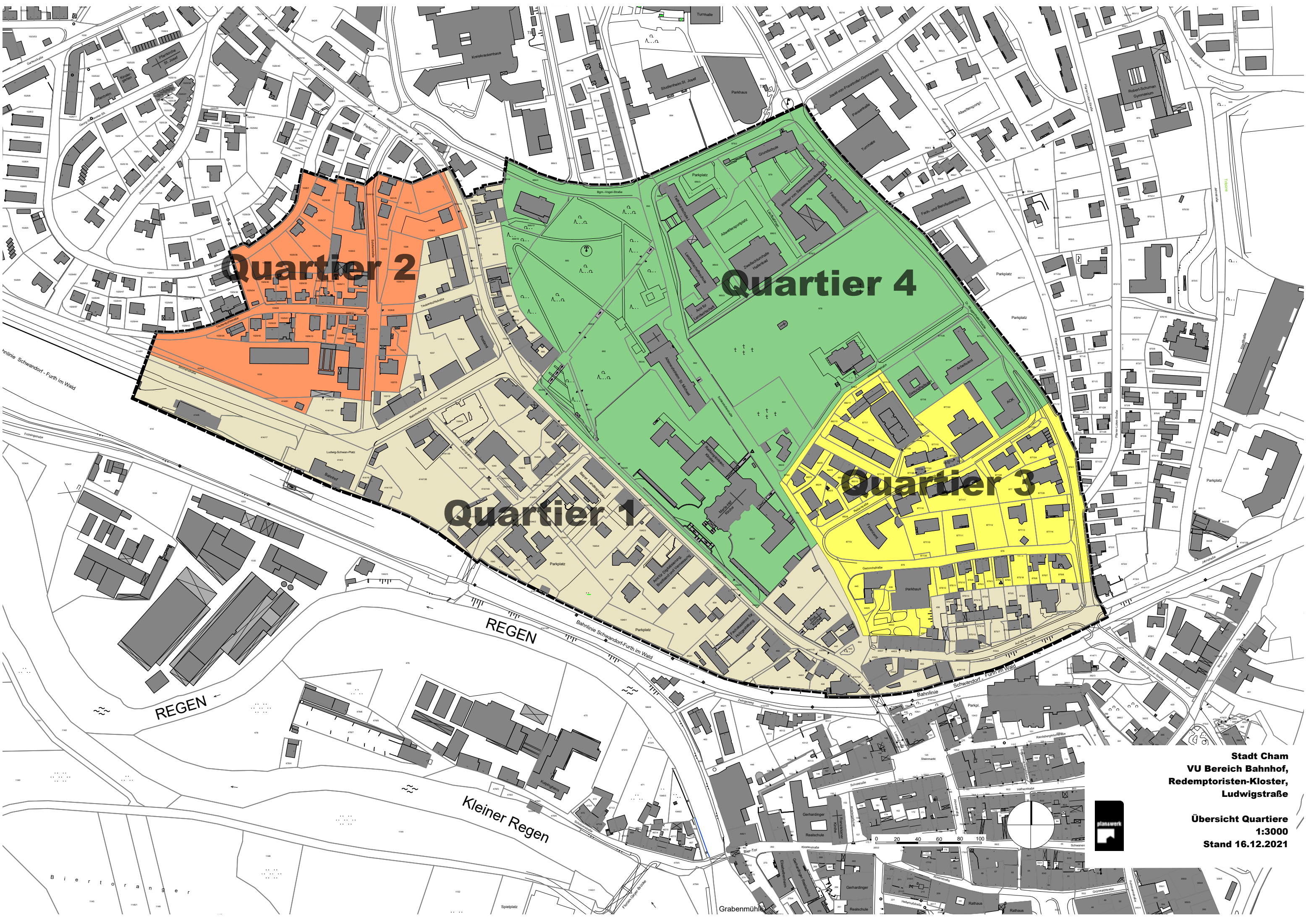
erstellt durch:

plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur
Schillerplatz 10
96047 Bamberg

www.planundwerk-bsa.de

Stand 16.12.2021

Alle Fotos wurden von plan&werk erstellt.



Quartier 2

Quartier 4

Quartier 1

Quartier 3

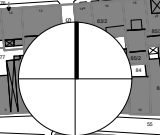
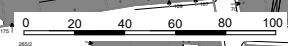
REGEN

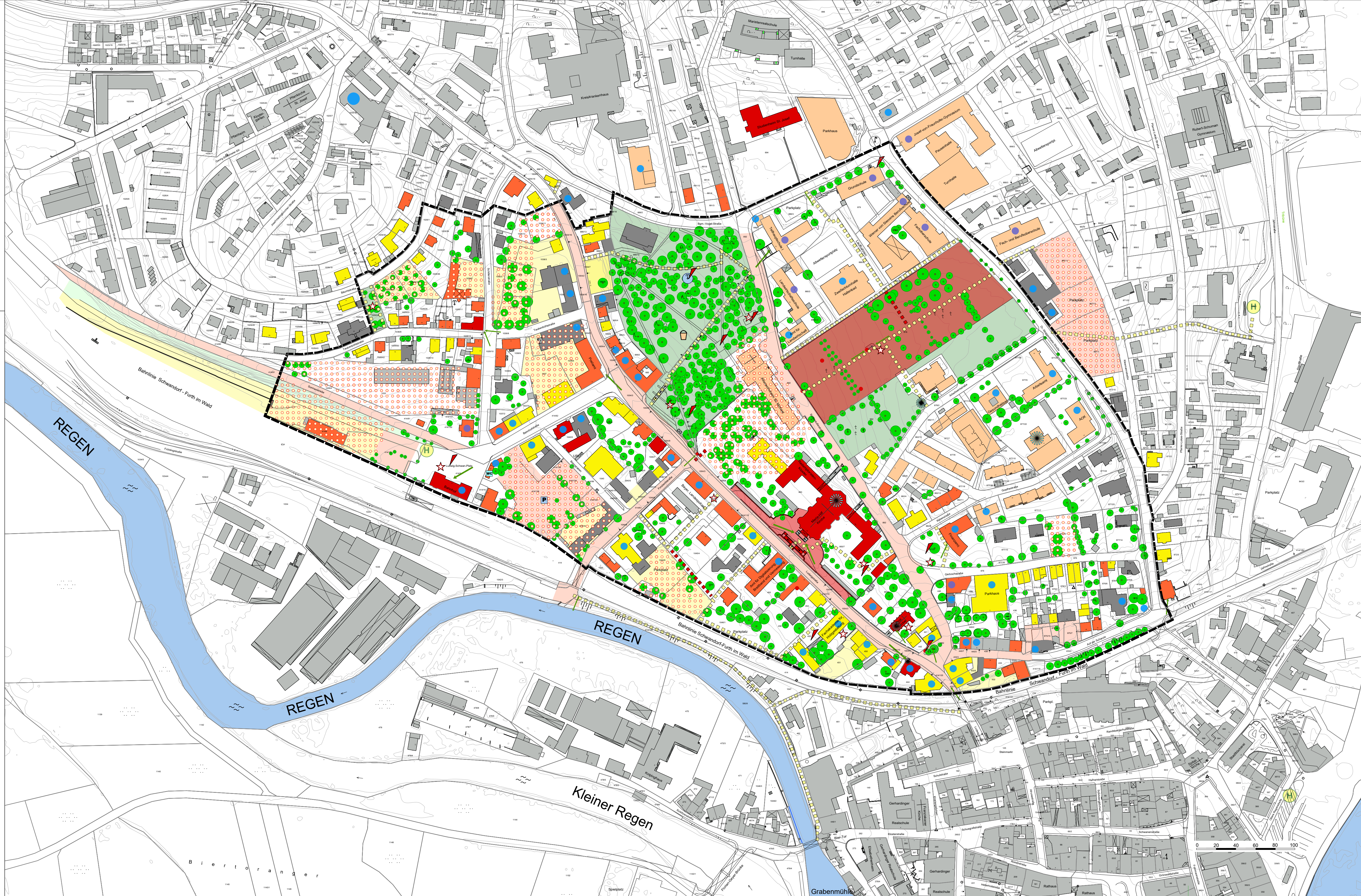
REGEN

Kleiner Regen

Stadt Cham
VU Bereich Bahnhof,
Redemptoristen-Kloster,
Ludwigstraße

Übersicht Quartiere
1:3000
Stand 16.12.2021

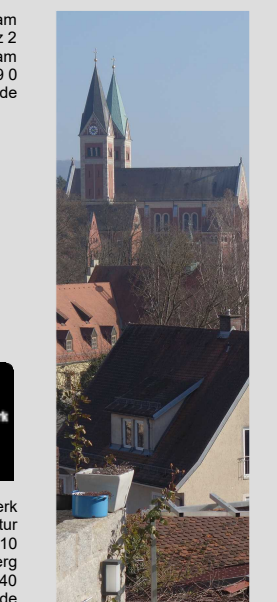




- Einzeldenkmal gemäß Denkmalliste
- Einzeldenkmal als Anlage gemäß Denkmalliste (Friedhof, Rampeanlage Kloster)
- Stadtbildprägendes Gebäude
- Stadtstrukturprägendes Gebäude
- Große Solitäre am Schuberg
- Strukturell unangepasstes Gebäude
- Strukturell neutrales oder unbewertetes (Neben-gebäude (z.B. Garage) bzw. außerhalb Umgriff Untersuchungsgebiet
- Kleindenkmal gemäß Denkmalliste (Brunnen, Marter etc.)
- Skulptur, Brunnen, Kunst im öffentlichen Raum
- Sichtbezug / Blickachse
- Gebäude mit stadtbildprägender Fernwirkung
- Orte mit öffentlicher Nutzung: Infrastruktur / Handel / Dienstleistung / Gastronomie / Behörde
- Orte mit öffentlicher Nutzung: Erziehung / Bildung / Ausbildung
- Spielplatz
- (Teil-)öffentlicher Parkplatz
- Öffentliches WC
- Wichtiger (Umsteige-)halt im ÖPNV
- Öffentlich zugängliche Grünfläche
- Straßen-/Platzraum mit baulichem / gestalterischem Aufwertungspotential
- Aufwertungspotential private Freifläche mit Wirkung in den öffentlichen Raum
- Gewässer
- Baum (Auswahl - Standort symbolisch - nicht referenziert)
- Identitätsstiftender Ort
- Fläche mit Entwicklungspotential
- Innerörtliche Fußwegeverbindung
- Potential Lückenschluss innerörtliche Fußwegeverbindung
- Umgriff Vorbereitende Untersuchungen

Stadt Cham
Vorbereitende Untersuchungen
VU Bereich Bahnhof,
Redemptoristen-Kloster,
Ludwigstraße

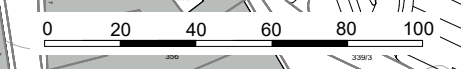
Stadt Cham
 Marktgratz 2
 93413 Cham
 Tel 09971-8579 0
 www.cham.de

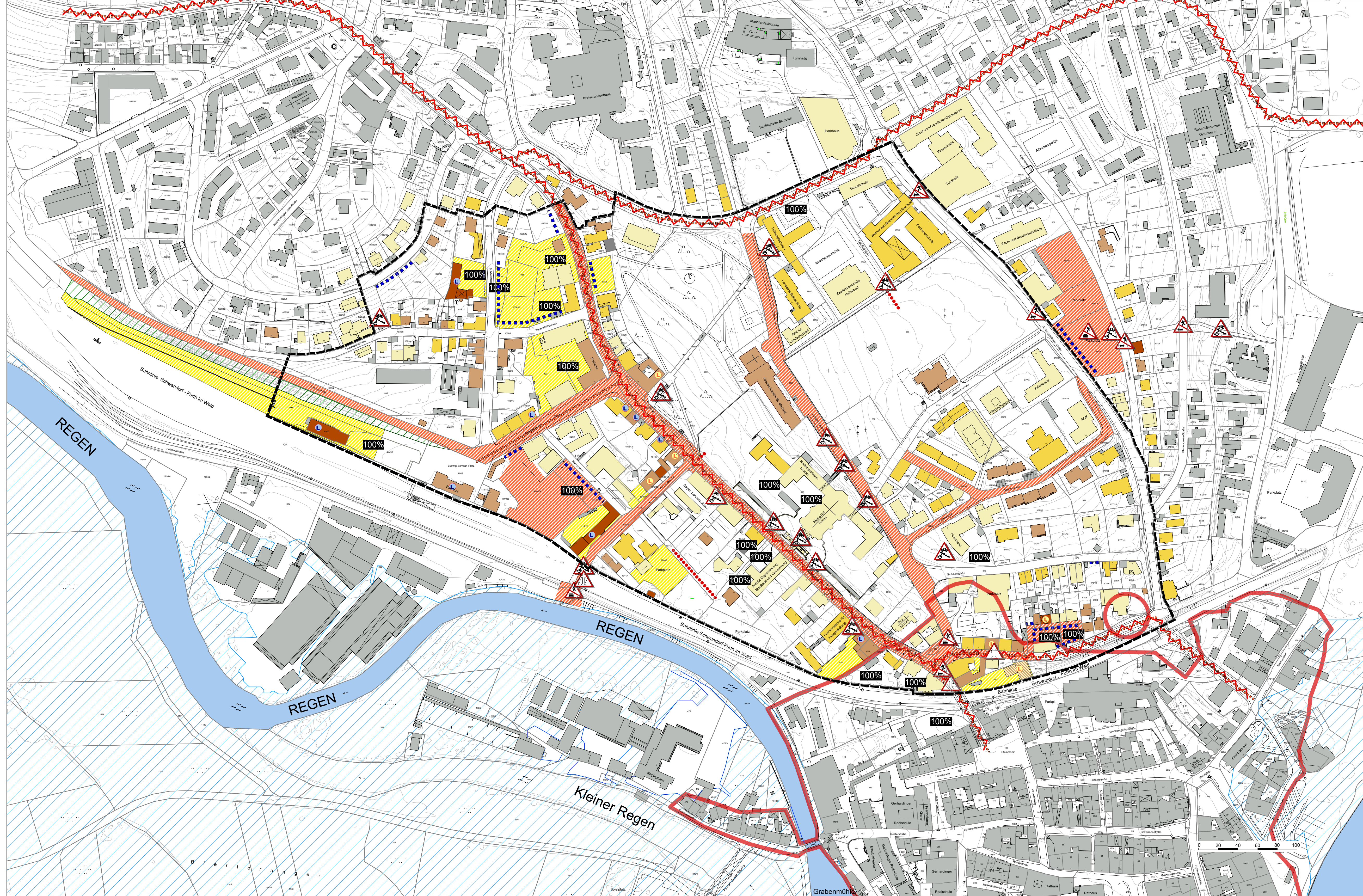


plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Realschule
 Schillerplatz 10
 96047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-bsa.de



Maßstab 1 : 2000
 Kartengrundlage
 DFK - 07 2020
Lageplan Analyse
Qualitäten und Potentiale
1:2000
16.12.2021

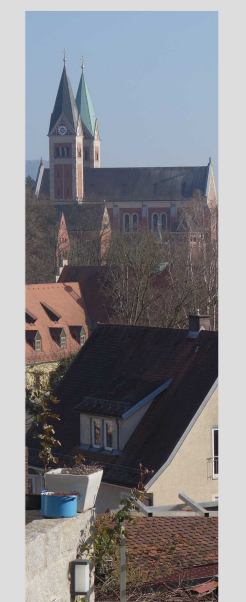




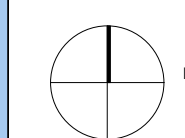
- Gebäudezustand:**
- kein oder geringer Sanierungsbedarf
 - Modernisierungs- / Teilsanierungsbedarf
 - Sanierungsbedarf
 - hoher Sanierungsbedarf
 - Sanierung in Durchführung
 - unbewerteter Gebäudezustand (Nebengebäude z.B. Garage, uneinsehbar, außerhalb Umgriff Untersuchungsgebiet)
- (Teil-)Leerstand Handel / Dienstleistung / Gewerbe
(Teil-)Leerstand Wohnraum
- Privatfläche mit gestalterischem Mangel und Wirkung in den öffentlichen Raum
 - Fläche mit baulichem / gestalterischem Mangel / Nutzungskonflikt, im öffentlichen Raum
 - Fläche mit freiraumplanerischem Mangel
 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet vom 28.02.2005 (Nicht referenzierte Datengrundlage)
- Nutzungskonflikt Langsamverkehr / MIV
 - Fußweg nicht barrierefrei (Stufen / steil / eng)
 - Engstelle
 - fehlende oder mangelnde Raumkante
 - Zu 100% versiegelte Fläche
 - Immissionsbeeinträchtigung durch Lärm / Verkehr
 - Verlauf Radverkehr auf Hauptverkehrsstraße
 - Fehlende Verbindung im Langsamverkehr
 - Umgriff Bodendenkmal
 - Abgrenzung Vorbereitende Untersuchung

Stadt Cham
Vorbereitende Untersuchungen
VU Bereich Bahnhof,
Redemptoristen-Kloster,
Ludwigstraße

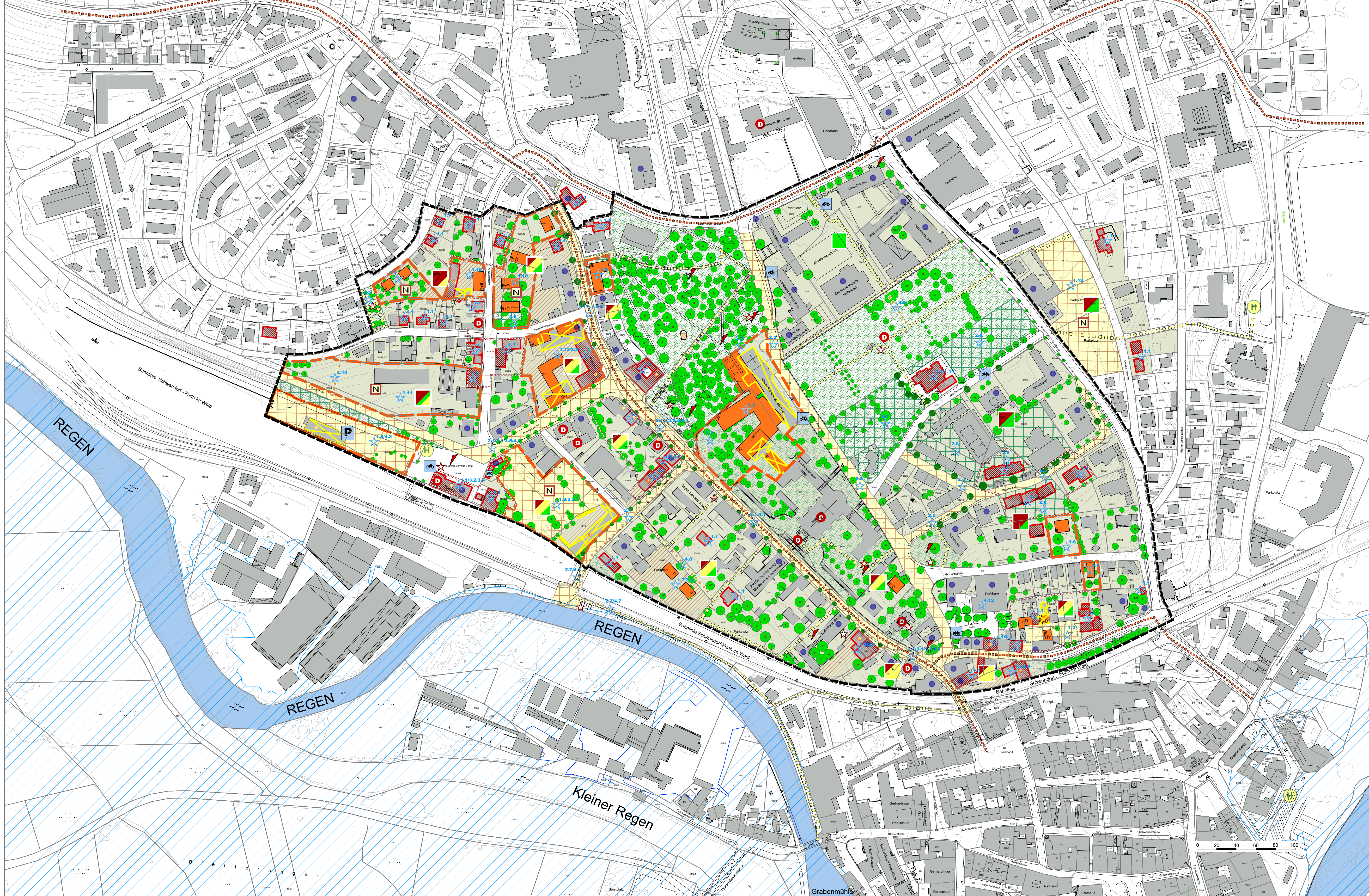
Stadt Cham
 Marktplatz 2
 93413 Cham
 Tel 09971-8579 0
 www.cham.de



plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 93047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-baa.de

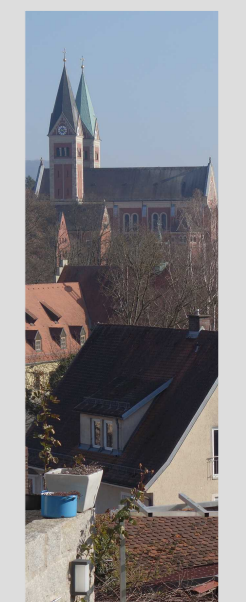


M Maßstab 1 : 2000
 Kartengrundlage
 DFK - 07.2020
Lageplan Analyse
Konflikte und Mängel
1:2000
16.12.2021



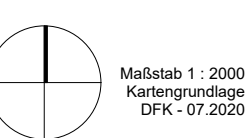
- ### Legende
- Gliederung, Aufwertung Platz- und Straßenraum
 - Gliederung, Aufwertung private Hoffläche
 - Entwicklung und Aufwertung der Grünräume
 - Wichtige innerörtliche Fuß- und/oder Radwegeverbindung
 - Zu ergänzen / stärken / aufzuwerten: innerörtliche Fuß- und/oder Radwegeverbindung
 - Zu stärken / aufzuwerten Radverkehr im Straßenraum
 - Grünflächen: öffentliche Grünfläche / private Grünfläche
 - Private Garten- und Hoffläche
 - Gewässer
 - Überschwemmungsgebiet (nicht referenzierte Datengrundlage)
 - Bauliche Entwicklung / Baufeld / Aktivierung Baulücke
 - Sanierungsschwerpunkt
 - Neues Gebäude mit Anzahl Vollgeschosse (Vorschlag)
 - Öffentl. Verkehrsfläche (Kfz, Rad, Fußgänger)
 - Ziel Nutzungsstruktur: Wohnen, Handel, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und Soziales
 - Nachverdichtung
 - Einzeldenkmal gem. Denkmalliste
 - Kleindenkmal gem. Denkmalliste (Hausfigur, Mäster etc.)
 - Spielplatz / Bolzplatz
 - Identitätsstiftender Ort
 - Baulichen, gestalterischen o. konstruktiven Mangel beheben
 - Rückbau / Abriss
 - Beseitigung (Teil-)Leerstand
 - Parken PKW
 - Fahrrad-Abstellplatz (E-Bike-Station)
 - Wichtiger (Umsteige-)Halt im ÖPNV
 - Einzelbaum (Standort symbolisch) Bestand / neu zu pflanzen
 - Standort: Gewerbe, Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk, medizinische Versorgung, Verwaltung
 - Standort Skulptur, Brunnen, Kunstwerk
 - Maßnahmen gem. Maßnahmentabelle "Ziele und Maßnahmen" zur Gestaltung / Aufwertung / Erneuerung
 -

Stadt Cham
Vorbereitende Untersuchungen
VU Bereich Bahnhof,
Redemptoristen-Kloster,
Ludwigstraße



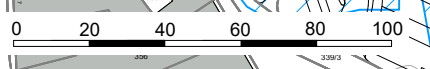
Stadt Cham
 Marktplatz 2
 93413 Cham
 Tel 09971-8579 0
 www.cham.de

plan&werk
 Büro für Städtebau und Architektur
 Schillerplatz 10
 98047 Bamberg
 Tel 0951 20 850 840
 info@planundwerk-bau.de



Maßstab 1 : 2000
 Kartengrundlage
 DFK - 07.2020

Rahmenplan
Ziele und Maßnahmen
1:2000
16.12.2021



Anlage: Zeit - Maßnahmen - Kostenübersicht

**Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen
Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße**

Die aufgeführten Maßnahmen sind öffentliche Maßnahmen, mit Ausnahme von 1.2. Gebäudesanierungen.
Die Nummerierung ist aus „2. Maßnahmenliste – Übersicht“ im Abschlussbericht übernommen. (Die Nummerierung ist nicht durchlaufend, da private Maßnahmen nicht aufgeführt sind).

Prioritäten:

++ dringend/kurzfristig / ++ dringend	(0-5 Jahre)
+ wichtig/mittelfristig	(6-10 Jahre)
o wünschenswert/langfristig	(11-15 Jahre)

Mit Mitteln der Städtebauförderung können städtebauliche Sanierungsmaßnahmen rechtlich, organisatorisch, fachlich und finanziell unterstützt werden; förderfähig sind dabei städtebauliche Planungen, Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen.

Es bestehen folgende Fördermöglichkeiten:

- I. Für denkmalgeschützte oder stadtbildprägende Gebäude bestehen bei öffentlichen oder öffentlich zugänglichen Gebäuden Fördermöglichkeiten durch die Bayerische Landesstiftung für Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie in Ausnahmefällen für Außensanierungen bei Baudenkmalen im privaten Eigentum
- II. Für Baudenkmale im öffentlichen oder privaten Eigentum bestehen Fördermöglichkeiten durch Zuschüsse des Bayerischen Landesamtes

für Denkmalpflege oder durch Zuschüsse oder Darlehen aus dem Entschädigungsfonds nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- III. Umfangreiche Um- oder Ausbauten in Baudenkmalen können nach dem Wohnraumförderungsgesetz und den noch geltenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit öffentlichen Mitteln gefördert werden
- IV. Seitens der KfW bestehen verschiedene Förderprodukte für private Neubauten oder Sanierungen unter den Schlagworten „Energieeffizient Bauen und Sanieren“, „KfW-Wohneigentumsprogramm“, „Erneuerbare Energien“, „Altersgerecht Umbauen“
- V. Die Zinssätze der KfW-Programme „Energieeffizient Bauen und Sanieren“ werden bei energetischer Sanierung von Gebäuden weiter vergünstigt durch den „Energiekredit Kommunal Bayern“ des Förderinstitutes „BayernLabo“
- VI. Neben Zuschüssen und Darlehen können durch Eigentümer Steuervorteile nach dem Einkommensteuergesetz (§7h und §7i EStG) in Anspruch genommen werden.

Durch die Ableitung aus den Zielen der VU können für die Maßnahmen auch Anträge für die Programme der Europäischen Union wie Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Europäischer Sozialfonds (ESF), Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER), oder Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (Infrastrukturförderung) bzw. Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“.

Nr.	Maßnahme (Alle Kostenangaben Baukosten brutto, inklusive Nebenkosten)	Priorität	2022 - 2026	2027- 2031 €	2032 - 2036	Summe
1. Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen						
1.1	Gebäudesanierungen und (Teil-)Leerstands-beseitigung der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude und Freiflächen (Kostenansatz für Fördermittel der Stadt Cham)	++	500.000 €	500.000 €	500.000 €	1.500.000 €
1.2	Neubau des Seniorenheims St. Michael und anschließender Rückbau des Bestandsgebäudes inklusive Aufwertung Freianlagen	++	27.000.000 €	10.000.000 €	0,00 €	37.000.000 €
1.8	Potentialfläche nordwestlich des Bahnhofs auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs: Errichtung einer Parkpalette zur Konzentration des dezentralen Parkens.	++	500.000 €	2.500.000 €	0,00 €	3.000.000 €
1.13	Potentialfläche Schülerparkplatz östlich Dr.-Muggenthaler-Straße: Nachverdichtung Wohnungsbau / Solitär der öffentlichen Infrastruktur, ggf. Konzentration Parken auf Parkpalette.	o	200.000 €	3.300.000 €	0,00 €	3.500.000 €
2. Öffentlicher Raum und Freiräum						
2.1	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Ludwigstraße, Bahnhofsstraße, Waldschmidtstraße und Forstamtstraße, Neugliederung des Straßenraums und der Parkplatzangebote, Begrünung, Attraktives Gestaltungsbild	++	2.000.000 €	2.000.000 €	2.000.000 €	6.000.000 €
2.2	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Schleinkofer Straße im Zuge des Neubaus Seniorenheim St. Michael.	++	1.800.000 €	170.000 €	0,00 €	1.970.000 €

Nr.	Maßnahme	Priorität	2022 - 2026	2027- 2031 €	2032 - 2036	Summe
	(Alle Kostenangaben Baukosten brutto, inklusive Nebenkosten)					
	Reduzierung der Fahrbahnbreite; Verbreiterung der Gehwege; Beseitigung von Barrieren; Attraktives Gestaltungsbild.					
2.3	Verbindung des Stadtparks mit Freiflächen des Seniorenheims St. Michael im Zuge des Neubaus. Teilweise Öffnung der Freiflächen des Redemptoristen-Klosters für die Öffentlichkeit	++	1.000.000 €	1.630.000 €	0,00 €	2.630.000 €
2.5	Aufwertung der Wohnstraßen im Quartier 3 (Goethestraße, Reberstraße, Gerhochstraße) durch Baumpflanzungen und Begrünung	++	0,00 €	500.000 €	1.500.000 €	2.000.000 €
2.7	Stärkung der Verbindung der Grünräume zum Regen über Forstamtstraße, Bahnunterführung und Meranweg (siehe auch 4.6 und 4.7)	++	500.000 €	300.000 €	0,00 €	800.000 €
2.9	Erhalt und Pflege Stiegenanlage zwischen Taubenbühlstraße und Bäumlstraße	+	300.000 €	0,00 €	0,00 €	300.000 €
3. Handel, Gastronomie und Dienstleistung						
3.1	Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum zur Stärkung Handel, Gastronomie und Dienstleistung	++	150.000 €	150.000 €	0,00 €	300.000 €
4. Wegeverbindungen, Verkehr und Parken						
4.1	Ludwigstraße und Bahnhofstraße: - Verbesserung Fußgängerquerungen - Stärkung Radverkehr	++	500.000 €	500.000 €	500.000 €	1.500.000 €

Nr.	Maßnahme	Priorität	2022 - 2026	2027- 2031 €	2032 - 2036	Summe
	(Alle Kostenangaben Baukosten brutto, inklusive Nebenkosten)					
	- Reduzierung Durchgangsverkehr und Fahrgeschwindigkeiten - Gestaltung Straßenraum (siehe auch 2.1)					
4.2	Bestands- und Bedarfsanalyse Parken und Erstellung Parkraumkonzept mit Betrachtung der gesamten Innenstadt, Ergänzung Mobilitätskonzepte	++	50.000 €	0,00 €	0,00 €	50.000 €
4.3	Errichtung einer Parkpalette zur Konzentration des dezentralen Parkens nordwestlich des Bahnhofs (siehe auch 1.8)	++	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 €
4.4	Erstellung Radverkehrskonzept	In Bearb.	50.000 €	0,00 €	0,00 €	50.000 €
4.6	Wegeverbindung zum Regen über Forstamtstraße und Bahnunterführung. Umgestaltung zur Beseitigung der Missstände und räumliche Neuorganisation der Seiten- und Verkehrsräume (siehe auch 2.7)	++	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 €
4.7	Wegeverbindung zum Regen über Meranweg: Gehölzpflegemaßnahmen, Sanierung Beläge, Beleuchtungskonzept (siehe auch 2.7)	++	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0 €
4.8	Lückenschluss Wegeverbindung Rückraum Ludwigstraße für durchgängige Verbindung vom Kulturhaus cha13 zum Bahnhof	++	600.000 €	0,00 €	0,00 €	600.000 €
4.9	Möglichkeit Lückenschluss Friedhof zu Schulberg an der Turnhalle/ Hallenbad	o	200.000 €	0,00 €	0,00 €	200.000 €
4.10	Fortsetzung Wegeverbindung Stiegenanlage Taubenbühl zum	o	0,00 €	300.000 €	0,00 €	300.000 €

Nr.	Maßnahme	Priorität	2022 - 2026	2027- 2031 €	2032 - 2036	Summe
	(Alle Kostenangaben Baukosten brutto, inklusive Nebenkosten)					
	Bahnhof über das Gelände der Gärtnerei					
4.11	Barrierefreiheit oder weitgehende Barrierearmut auf allen (zu ertüchtigenden und neuen) Fußwegeverbindungen	++	100.000 €	100.000 €	100.000 €	300.000 €
4.12	Parkhaus Auf der Schanze: Erhalt und bauliche Anpassung	+	0,00 €	2.000.000 €	0,00 €	2.000.000 €
4.13	Erhalt und Stärkung der Busverbindung zwischen Bahnhof und Floßhafen. Möglichst Ergänzung des Angebots	++	50.000 €	50.000 €	50.000 €	150.000 €
4.14	Erhalt und Ergänzung von Behinderten-Parkplätzen bei allen Parkangeboten	++	50.000 €	50.000 €	50.000 €	150.000 €
4.15	Erhalt und Ergänzung Elektrotankstellen bei allen Parkangeboten	++	50.000 €	50.000 €	50.000 €	150.000 €
Summe			35.600.000 €	24.100.000 €	4.750.000 €	64.450.000 €

Anlage: Auszug Denkmalliste

Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen

Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Regierungsbezirk Oberpfalz

Landkreis Cham

Stadt Cham

Auszug der Denkmalliste Stadt Cham im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen

Stand: 03.12.2021

Baudenkmale

D-3-72-116-64

Arbeitsamtstraße 5; Arbeitsamtstraße 6; Arbeitsamtstraße 8; Bgm.-Vogel-Straße 6; Schleinkoferstraße 10; Schleinkoferstraße 12. Stadtfriedhof, alter Teil, symmetrische Anlage mit zentralem Kreuz, teilweise mit Bäumen bepflanzt, angelegt 1866, Erweiterungen nach Nordosten 1911 (sog. Waldfriedhof) und 1952; Friedhofskapelle, abgewalmter Satteldachbau mit Dachreiter, Werksteingliederungen in Granit, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; Friedhofsmauer, erhaltene Einfriedung des 19./20. Jh. an der West-, Nord- und Ostseite, mit Epitaphien des 17.-19. Jh.; Mausoleum der Familie Frauendorfer, Zeltdachbau mit Werksteingliederungen in Granit, antikisierender Jugendstil, um 1900; Grabstätten, 4. Viertel 19. Jh. und 1. Hälfte 20. Jh., mit Beispielen bis in die Nachkriegszeit (siehe Liste der Objekte); Kriegerdenkmal, steinernes Kruzifix auf Postament, für die Gefallenen beider Weltkriege, nach 1945; Gedenkstein für die hier bestatteten und später umgebetteten 446 Häftlinge aus dem KZ Flossenbürg, 1957.
nachqualifiziert

D-3-72-116-137

Bahnhofstraße 1. Ehem. Wohnhaus der Fa. Teller und Klein, jetzt Medizin- und Rehabilitationszentrum, dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Giebelrisalit, Loggien und Zierfachwerk-Erker, barockisierend, 1908/09; ehem. Lagerhaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckrisalit, barockisierend, 1908/09.
nachqualifiziert

D-3-72-116-140

Bahnhofstraße 11. Empfangsgebäude des Bahnhofs, dreigeschossiger Walmdachbau mit Eckrisaliten und geohrten Rahmungen in den Obergeschossen, Neurenaissance, 1897/98.
nachqualifiziert

D-3-72-116-24

Ludwigstraße 5. Gasthaus Rhanerbräu, zweigeschossiger Walmdachbau mit Filialgiebel, Treppengiebel, Balkon und Eckturm mit Welscher Haube, barockisierender Heimatstil, 1904,

renoviert 1994.
nachqualifiziert

D-3-72-116-25

Ludwigstraße 12; Schleinkoferstraße. Evang.-Luth. Erlöserkirche, giebelständiger Saalbau mit eingezogener Apsis und Fassadenturm mit Spitzdach, Backstein und Werksteingliederungen in Granit, neugotisch, 1891/92 von Karl Lemmes; Einfriedung mit Freitreppenanlagen, Stützmauern aus Bruchstein und Quadern, Granit, bauzeitlich.
nachqualifiziert

D-3-72-116-26

Ludwigstraße 16; Ludwigstraße 20; Ludwigstraße 16 a. Kirche und Kloster der Redemptoristen; Klosterkirche Maria-Hilf, giebelständige und dreischiffige Basilika mit eingezogenem Chor, Vorzeichen und zwei Chorflankentürmen mit Spitzdach, Backstein auf rustiziertem Granitsockel, neuromanisch, 1900-02 nach Plänen von Ludwig von Stempel; mit Ausstattung; Klostergebäude, zwei symmetrische und dreigeschossige Winkelbauten mit abgewalmtem Satteldach, Treppenturm und rundbogigen Öffnungen, Backstein mit Werksteingliederungen in Granit; Nebengebäude, eingeschossiger und giebelständiger Satteldachbau, Quadermauerwerk und Backstein; Auffahrt mit zweiarmiger Rampe und mittlerer Freitreppenanlage mit Podesten, flankiert von zwei Aussichtskanzeln, Backstein und Granit, Kanzeln neugotisch; Einfriedungsmauer, Ziegelmauer auf Bruchsteinsockel, an der Ludwigstraße Zaun mit Pfosten auf Buckelquadern und Gartenhäuschen, auf der Nordseite Backsteinmauer mit Portalen und Pfeilern mit Deckplatten aus Granit; zwölf Apostelfiguren in Nischen, Gusseisen, Inschriftsockel Granit, Neurenaissance, aus Paris.
nachqualifiziert

D-3-72-116-27

Ludwigstraße 21. Epitaph mit Inschrift und Wappen, Kalkstein, barock, 1693.
nachqualifiziert

D-3-72-116-28

Ludwigstraße 39. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit rustiziertem Erdgeschoss, Balkon, Pilastergliederung und Mittelrisalit mit gesprengtem Giebel, neubarock, Balkon Jugendstil, 1900.
nachqualifiziert

D-3-72-116-23

Nähe Schleinkoferstraße. Kriegerdenkmal, Obelisk mit Adler auf gestuftem Unterbau, Granit, nach 1870/71.
nachqualifiziert

D-3-72-116-160

Stadtpark. Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Ersten Weltkrieges, rechteckige Brunnenanlage mit Figur des hl. Georg auf mittigem Pfeiler, Granit, bez. 1931, bis 1951 Standort Marktplatz, 1955 im Stadtpark neu aufgestellt und mit Inschrifttafeln für die Gefallenen des Zweiten Weltkrieges ergänzt.
Nachqualifiziert

D-3-72-116-75

Taubenbühlstraße 6. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau in Ecklage mit Schweifgiebeln und Eckerker mit Welscher Haube, Jugendstil, um 1910.

nachqualifiziert

Bodendenkmale

D-3-6742-0076:

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Cham.

nachqualifiziert

D-3-6742-0157:

Untertägige Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Cham mit zwei Mauern und einem im Norden vorgelagerten Graben, darunter die Spuren abgebrochener Tore, Türme und Mauerabschnitte.

nachqualifiziert

D-3-6742-0048

Mittelalterlicher Erdstall.

nachqualifiziert

Rechtliche Hinweise

Hinweis auf die Schutzbestimmungen nach Art.4 bis 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz BayDSchG:

Art. 4

Erhaltung von Baudenkmalern

(1) Die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmalern haben ihre Baudenkmalern instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren.

(2) Die in Absatz 1 genannten Personen können verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist; soweit sie die Maßnahmen nicht selbst durchzuführen haben, können sie zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. Entscheidungen, durch die der Bund oder die Länder verpflichtet werden sollen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde.

(3) Macht der Zustand eines Baudenkmalers Maßnahmen zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz erforderlich, ohne daß eine vollstreckbare Entscheidung nach Absatz 2 vorliegt, so kann die zuständige Denkmalschutzbehörde die Maßnahmen durchführen oder durchführen lassen. Die dinglich und obligatorisch Berechtigten können zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. Die Kosten der Maßnahmen tragen die in Absatz 1 genannten

Personen, soweit sie nach Absatz 2 zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet wurden oder hätten verpflichtet werden können, im übrigen der Entschädigungsfonds (Art. 21 Abs. 2).

(4) Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.

Art. 5

Nutzung von Baudenkmalern

Baudenkmalern sollen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Werden Baudenkmalern nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, so sollen die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben. Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. Sind verschiedene Nutzungen möglich, so soll diejenige Nutzung gewählt werden, die das Baudenkmal und sein Zubehör am wenigsten beeinträchtigt. Staat, Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen Eigentümer und Besitzer unterstützen. Die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten können bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 2 verpflichtet werden, eine bestimmte Nutzungsart durchzuführen; soweit sie nicht zur Durchführung verpflichtet werden, können sie zur Duldung einer bestimmten Nutzungsart verpflichtet werden.

Art. 6

Maßnahmen an Baudenkmalern

(1) Wer

1. Baudenkmalern beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder

2. geschützte Ausstattungsstücke 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 Baudenkmalern auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

(3) Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. Für denkmaltypische Bauprodukte, die in Baudenkmalern verwendet werden sollen, erteilt die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Ist in den Fällen des Satzes 2 keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 20 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit ein.

(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Stadt Cham - VU Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße Bürgerforum am 9. September 2021

Im Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße finden derzeit Vorbereitende Untersuchungen (VU) statt, die gemäß Baugesetzbuch der Festsetzung eines Sanierungsgebietes vorausgehen. Hierzu fand am 09.09.2021 ein Bürgerforum in der Stadthalle Cham statt.

Zum Auftakt begrüßt der Erste Bürgermeister Stoiber die ca. 35 anwesenden Bürgerinnen und Bürger und erläutert die Bedeutung eines Sanierungsgebietes. Er betont, dass es sich um ein attraktives Stadtquartier handelt und es nicht darum gehe etwas „schlecht zu reden“ oder Mängel „an den Pranger“ zu stellen. Städtebauliche Missstände sind aber Voraussetzung für die Festsetzung eines Sanierungsgebietes, das sowohl für die öffentliche Hand als auch für die privaten Grundeigentümer Grundlage für den Erhalt von Fördermitteln ist und die Möglichkeit für Steuerabschreibungen bietet. Damit sind Investitionen in Sanierungsmaßnahmen für alle Beteiligten doppelt attraktiv, wobei es keinen Zwang zu ihrer Durchführung gibt.

Es ist ein sehr attraktives Angebot aber niemand „muss“ betont der Erste Bürgermeister und übergibt das Wort an Herrn Stadtbaumeister Pamler, der im Bauamt der Stadt Cham auch der Ansprechpartner für sanierungswillige Bürgerinnen und Bürger ist.

Herr Pamler weist darauf hin, dass Sanierungsvorhaben vor Beginn anzumelden sind. Gefördert werden nur Sanierungsmaßnahmen – kein Neubau. Grunderwerb kann im Einzelfall auch gefördert werden. Die Möglichkeit der Steuerabschreibung besteht immer, solange das Sanierungsgebiet festgesetzt ist (in der Regel 8-15 Jahre).

Herr Architekt und Stadtplaner Ullrich vom Planungsbüro plan&werk aus Bamberg stellt den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen vor.

Das Untersuchungsgebiet ist sehr heterogen, weshalb es in vier charakteristische Quartiere gegliedert wurde, die neben städtebaulichen

und räumlichen Merkmalen auch Epochen der Stadtentwicklung des 20. Jahrhunderts spiegeln.

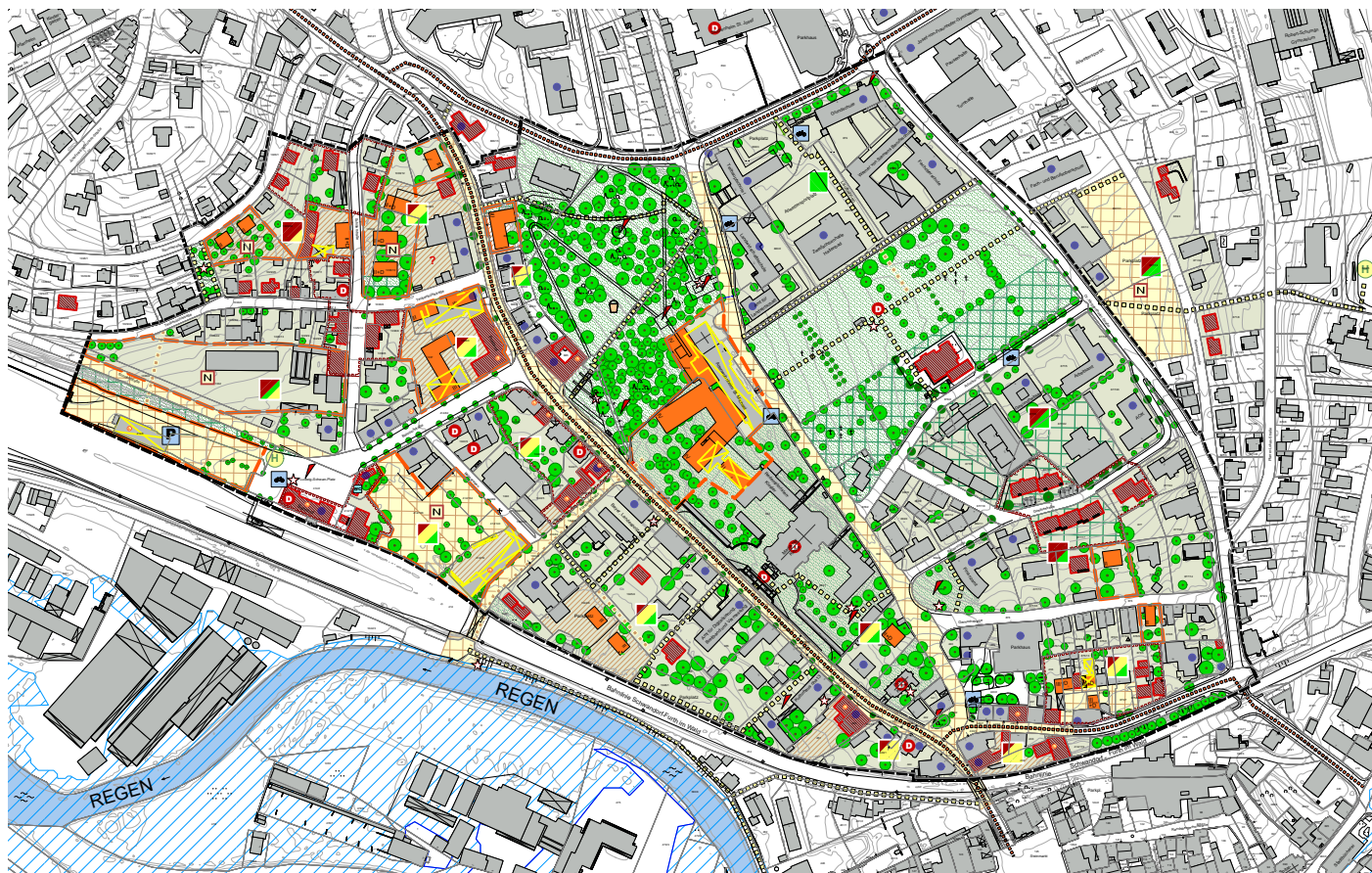
Die Entwicklungspotentiale und Qualitäten sind hoch, insbesondere die Lage, Anbindung an Infrastruktur und Ausstattung sind hervorragend.



Interessierte Bürgerinnen und Bürger folgen den Ausführungen des Ersten Bürgermeisters Stoiber, des Stadtbaumeisters Herrn Pamler sowie des Architekten und Stadtplaner Ullrich von plan&werk



Fokusbereich um den Bahnhof - Ausschnitt aus dem Entwurf des Rahmenplans



Entwurf Rahmenplan mit Darstellung der Ziele und Maßnahmen

Bestehende Mängel und Konflikte, wie untergenutzte Brachflächen oder Sanierungsbedarf können im Rahmen des Sanierungsprozesses entwickelt werden.

Die Ergebnisse der VU werden als Ziele und Maßnahmen in einem Rahmenplan dargestellt. Dieser zeigt Möglichkeiten der Entwicklung des Gebietes auf.

Folgende Ziele werden als übergeordnete Leitsätze formuliert:

- Innenentwicklung durch Nachverdichtung fördern.
- Insbesondere in den Quartieren 1 und 2 die Wohnfunktionen weiter entwickeln.
- Wertvolle Gebäude und Freiräume erhalten und sanieren.
- Fuß- und Radwege als alternative Verbindungen stärken, insbesondere auch zum Regen und in die Altstadt. Beseitigung von örtlichen Konfliktpunkten und Barrieren.
- Städtebaulich qualitätvolle Entwick-

lung für die wertvollen Potentialflächen insbesondere an der Sonnenstraße, am Bahngraben und in der Schillerstraße vorbereiten und fördern.

- Parken auf einer Parkpalette nordwestlich des Bahnhofs konzentrieren und dezentrales Parken bündeln.
- Grün- und Gehölzstrukturen insbesondere in den Wohngebieten pflegen und entwickeln.

In einer abschließenden Diskussionsrunde bestand die Möglichkeit für Fragen und Anregungen. Dabei zeigte sich als wichtigstes Anliegen der Bürgerinnen und Bürger die Investition in die Sanierung ihrer Anwesen und damit die Stärkung des Quartiers für innerstädtisches Wohnen, Arbeiten, Handel, Bildung und Kultur.

Auf Nachfrage wird darauf verwiesen, dass bei Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet die gleichen Regelwerke und Vorschriften und Gesetze zu beachten sind wie außerhalb. Sonderregelungen für Abstandsflächen, zulässige Gebäudehöhen oder Maß der baulichen Nutzung bestehen nicht.

Im weiteren Dialog zeigt sich, dass es den

Bewohnerinnen und Bewohnern wichtig ist ein ansprechendes Umfeld im öffentlichen Raum sowie attraktive Räume für Freizeit und Erholung in ihrem Wohnumfeld vorzufinden. Mehr Grünflächen und Baumpflanzungen spielen dabei eine wichtige Rolle. Auch die Möglichkeit wohnortnah parken zu können sowie sichere, kurze und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen werden für die Zukunft der Quartiere als wichtig erachtet.

Als nächster Schritt findet im November eine öffentliche Auslegung statt. Nach anschließendem Beschluss durch den Stadtrat können die ersten Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen werden.

**Stadt Cham, Vorbereitende Untersuchungen
Bereich zwischen Bahnhof, Redemptoristen-Kloster und Ludwigstraße**

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 10.11.2021 bis 01.12.2021

Stand zum 16.12.2021

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
0. Ohne Anregungen oder Einwände			
0.1	Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet 34, Emmeransplatz 8, 93047 Regensburg, 26.11.2021	- Die inhaltliche Bearbeitung der VU wurde vom Sachgebiet laufend begleitet. Entwurf Sanierungssatzung mit räumlicher Abgrenzung, Übersicht Quartiere, Analyse Konflikte und Mängel, Qualitäten und Potentiale sowie Rahmenplan Ziele und Maßnahmen können mitgetragen werden. Weitere Stellungnahme ist nicht veranlasst.	- Kenntnisnahme
0.2	Staatliches Bauamt Regensburg, Bajuwarenstraße 2d, 93053 Regensburg, 09.11.2021	Mit dem Entwurf besteht Einvernehmen. Belange werden nicht unmittelbar berührt.	- Kenntnisnahme
0.3	Landratsamt Cham, Arbeitsbereich Bauwesen - technisch, Rachelstraße 6, 93413 Cham, 16.11.2021	Seitens Arbeitsbereich „Bauwesen-technisch“ keine Einwände.	- Kenntnisnahme

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<p>Eisenbahngesetz.</p> <p>Beteiligung der DB Netz AG / DB Station & Services AG / DB Energie GmbH über DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München empfohlen, da das Eisenbahn Bundesamt nicht Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft.</p> <p>Um Planungsziele zu verwirklichen, muss gesondertes Zulassungsverfahren nach § 18 Abs. 1 AEG, ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG oder ein Zulassungsverfahren nach einem anderen Fachplanungsgesetz durchgeführt werden.</p> <p>Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23. AEG kann die Stadt Cham selbst stellen. Soweit die Voraussetzungen vorliegen, unterlägen die beantragten Flächen nach Erteilung des Freistellungsbescheides wieder der Planungshoheit der Stadt Cham.</p> <p>Bauliche Änderungen an gemischt genutztem Anlagen (z.B. Empfangsgebäude), die für betriebliche Zwecke der Eisenbahn des Bundes genutzte Anlagenteile betreffen oder Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Anlage haben (Standicherheit und/oder Brandschutz der Gesamtanlage ist unmittelbar betroffen), bedürfen ebenfalls Zulassungsentscheidung nach § 18 Abs. 1 AEG und unterliegen nicht der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde</p>	<p>eisenbahnrechtlichen Belange berücksichtigt und gegebenenfalls ein Antrag auf Endwidmung bzw. Freistellung von Betriebszwecken gestellt.</p> <p>- Die Beteiligung von DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München ist parallel erfolgt. (siehe 1.2)</p> <p>- Kenntnisnahme.</p> <p>- Die Hinweise haben Beachtung gefunden oder gehen in ihrer Detaillierung über die Tiefenschärfe von Vorbereitenden Untersuchungen hinaus. Für den Fall, dass das angesprochene Thema bei der Umsetzung einzelner Ziele oder Maßnahmen berührt wird, wird die Stellungnahme den Fachplanern zur Verfügung gestellt bzw. der Träger erneut beteiligt.</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<p>Hinweis, dass Strecke 5800 Schwandorf - Furth im Wald Teil der ABS Nürnberg/Regensburg - Furth im Wald - Grenze D/CZ (Projekt-Nummer 2-022-V01) im vordringlichem Bedarf des Bundesverkehrswegeplans 2030 ist.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
1.2	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, 30.11.2021/ 07.12.2021</p>	<p>30.11. 2021: Bitten um Fristverlängerung bis 07.12.2021 für Stellungnahme</p> <p>07.12.2021: Hinweis, dass Flächen der DB AG innerhalb des Sanierungsgebietes gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen. Änderungen unterliegen Genehmigungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) – Überplanung von Bahngrund durch andere Fachplanung unzulässig. Betrieb darf durch Festlegungen und Zielsetzungen des Sanierungsgebietes keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Nach derzeitigem Stand kann keiner Maßnahme der Untersuchung auf Bahnflächen oder tangierenden Flächen der Bahnanlagen ohne weiteres zugestimmt werden. Konkrete Stellungnahme erst wenn aussagekräftige, maßstäbliche Planunterlagen zur Prüfung vorliegen.</p>	<p>- Einverständnis seitens der Stadt Cham</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Der städtebauliche Rahmenplan ist kein Instrument der Bauleitplanung, sondern der informellen oder strategischen Planung im besonderen Städtebaurecht. Die Umsetzung der Maßnahmen ist teilweise mittel- und langfristig für einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren vorgesehen. Im Zuge der planerischen Vertiefung werden</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<p>Hinweis, dass Untersuchungsgebiet an zur Elektrifizierung vorgesehenen Strecke 5800 Schwandorf – Furth liegt. Da Projekt noch in Grundlagenermittlung ist, können Anforderungen an Bahnhof und dessen Umfeld erst nach Ende Vorplanung bestimmt werden. Daher können zum aktuellen Zeitpunkt keine Flächen entlang der Strecken 5800 und 5810 veräußert werden. Betrifft vor allem östlichen Abschnitt, da hier Bau eines zweiten Gleises vorgesehen ist. Bitte alle Vorgänge eng mit Projektteam abstimmen.</p> <p>Hinweise auf bauliches und optisches Erscheinungsbild der Oberleitungsanlage sowie damit verbundener Infrastrukturmaßnahmen, Schallschutzmaßnahmen etc. Aussagen hierzu erst im Rahmen der Vorplanung.</p> <p>Hinweis, dass auf Fläche für Maßnahme „1.8 Potentialfläche nordwestlich des Bahnhofs auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs“ notwendige Logistikflächen und aktive Anlagen von DB Netz AG und DB Energie GmbH bzw. betriebsnotwendige gewidmete Eisenbahnverkehrsflächen sind. Verkäufe derzeit nicht geplant oder vorgesehen.</p> <p>Hinweis, dass Fläche des Stützpunktes „Bahngraben 4“ weiterhin technisch notwendig ist und nicht überplant werden kann.</p> <p>Bahngelände kann nur in Anspruch genommen werden,</p>	<p>die eisenbahnrechtlichen Belange berücksichtigt und gegebenenfalls ein Antrag auf Endwidmung bzw. Freistellung von Betriebszwecken gestellt.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Der städtebauliche Rahmenplan ist kein Instrument der Bauleitplanung, sondern der informellen oder strategischen Planung im besonderen Städtebaurecht. Die Umsetzung der Maßnahmen ist teilweise mittel- und langfristig für einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren vorgesehen. Im Zuge der planerischen Vertiefung werden die eisenbahnrechtlichen Belange berücksichtigt und gegebenenfalls ein Antrag auf Endwidmung bzw. Freistellung von</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<p>wenn Abschluss entsprechender Vereinbarungen vorliegt.</p> <p>Für Kreuzungen von Bahnstrecken mit Leitungen oder Kanälen sind Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen.</p> <p>Hinweis auf erforderliche Vorlaufzeiten für Planung, Genehmigung und Realisierung. Bitte um rechtzeitige Kontaktaufnahme.</p> <p>Liste mit Hinweisen für Bauvorhaben nahe der Bahn hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitsauflagen bei Bauarbeiten - Beeinträchtigung Eisenbahnverkehr - anerkannte Regeln der Technik, Sicherheitsvorschriften, technische Bedingungen und einschlägige Regelwerke - Widerrechtliches Betreten und Befahren von Gefahrenbereichen der Bahnanlagen - Überschwenken von Bahnflächen bei Baumaßnahmen - Planung von Solaranlagen in Bahnnähe - Ableitung von Abwässern - Vorflutverhältnissen und Beeinträchtigung Bahnkörperentwässerungsanlagen - Lagerung von Baumaterialien - Sicherungsvorkehrungen zum Schutz von Leitungen und Kabeln - teils aktive Anlagen auf Potentialflächen - Prüfung von Maßnahmen im Bereich der Grundstücksgrenze oder auf Bahnanlagen - Grenzsteine und Grenzmarkierungen 	<p>Betriebszwecken gestellt.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Die Hinweise haben Beachtung gefunden oder gehen in ihrer Detaillierung über die Tiefenschärfe von Vorbereitenden Untersuchungen hinaus. Für den Fall, dass das angesprochene Thema bei der Umsetzung einzelner Ziele oder Maßnahmen berührt wird, wird die Stellungnahme den Fachplanern zur Verfügung gestellt bzw. der Träger erneut beteiligt.</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzungen in der Nähe von Bahnanlagen - Sorgfaltspflicht und Haftung von Bauherren - Schutzmaßnahmen gegen Emissionen aus Bahnbetrieb - Schlussbemerkungen zu technischen Regeln, Richtlinien, Bestimmungen und Vorschriften mit Hinweis auf Erwerbsquelle 	
1.3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, 30.11.2021	<p><u>Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Im Geltungsbereich befinden sich diverse Einzelbaudenkmäler. Auf Rahmenplan Ziele und Maßnahmen gekennzeichnet und im Text zum Teil behandelt.</p> <p>Grundsätzlich wird definierte Zielstellung Revitalisierung und Aufwertung städtebaulicher Strukturen begrüßt. Einzelne Vorhaben sind bereits vorgestellt und abgestimmt – andere dem BLfD bislang nicht bekannt. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Umfeld von Denkmalen und ortsbildprägenden Gebäuden Maßstäblichkeit, Erhalt von Dachformen, Blickbeziehungen und Sichtachsen berücksichtigt werden. Bei Nichtberücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist es möglich, dass sich die Sanierungssatzung in einzelnen Bereichen als „nicht nachvollziehbar“ erweist. Empfehlung einzelne Bauvorhaben im Voraus abzustimmen.</p> <p>Bitten um vollständige Auflistung der Einzelbaudenkmale ergänzt durch Denkmallistentexte sowie Aufnahme der Schutzbestimmungen nach Art.4 – 6 BAyDSchG ggf. auch in Anhang.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Die Hinweise werden aufgenommen, im Anhang wird ein Auszug der Denkmalliste mit den im Untersuchungsgebiet liegenden Denkmalen hinzugefügt. Der Hinweis auf Art.</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Im Plangebiet liegen folgende Bodendenkmale: D-3-6742-0076: „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Cham“. D-3-6742-0157: „Untertägige Befunde der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Cham mit zwei Mauern und einem im Norden vorgelagerten Graben, darunter die Spuren abgebrochener Tore, Türme und Mauerabschnitte“.</p> <p>Diese sind gemäß Art.1 DschG zu erhalten. Bitte um nachrichtliche Übernahme der Ausdehnung der Bodendenkmale.</p> <p>Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen Bodeneingriffe zu vermeiden bzw. ist konservatorische Überdeckung nicht möglich ist als Ersatzmaßnahme archäologische Grabung durchzuführen.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmalen sowie in Bereichen, wo Bodendenkmale zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG. BLfD wird in Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Hinweis auf rechtliche Grundlagen bei Überplanung von Bodendenkmalen auf Homepage des BLfD.</p>	<p>4 – 6 BayDSchG wird ergänzt.</p> <p>- Die Hinweise werden aufgenommen, im Plan „Analyse Bestand: Nutzungskonflikte und Mängel“ 1:2000 wird die Lage der Bodendenkmale dargestellt.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
1.4	<p>Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg, 18.11.2021</p>	<p>Grundsätzlich besteht mit dem Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Da ein größerer innerstädtischer Raum überplant wird, wird auf zwei Publikationen des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz zum Thema wassersensible Siedlungsentwicklung und Regenwassermanagement sowie Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort hingewiesen. Raten Empfehlungen aus den Broschüren in Planungen aufzunehmen.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
1.5	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham, Schleinkoferstraße 10, 93413 Cham, 15.11.2021</p>	<p>Ludwigstraße wird regelmäßig von Landwirten aus dem Bereich westlich von Cham genutzt, um auf Nutzflächen östlich von Cham zu kommen.</p> <p>- Ansonsten landwirtschaftliche und forstliche Belange nicht berührt.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>
1.6	<p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Ditthornstraße 10, 93055 Regensburg, 24.11.2021</p>	<p>Begrüßen Maßnahmen die beitragen Lebens- Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern. Handwerk traditionell eng mit Orts- und Stadtzentren verbunden, daher Belange des Handwerks berücksichtigen. Begrüßen Einbindung der Öffentlichkeit mittels Bürgerforum.</p> <p>Handwerk in Cham nicht unbedeutende Wirtschaftskraft - 308 Handwerksbetriebe im Stadtgebiet – viele im Untersuchungsgebiet oder in der Nähe. Standortbedingungen vor Ort entscheidend für Entfaltungsmöglichkeiten, daher Hinweis auf Publikation</p>	<p>- Kenntnisnahme</p>

Nr.	TÖB	Anregung / Einwand	Behandlungsvorschlag
		<p>„Handwerk lokal“.</p> <p>Anregung Betriebsinhaber in konkret laufende Planungen und deren Auswirkungen direkt zu informieren und bei Bedarf in Planungen miteinbeziehen.</p>	
<p>2. mit Anregungen der Bürgerinnen und Bürger</p>			
<p>Bei der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen / Einwände eingegangen.</p>			

Folgende angeschriebene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Ludwigstraße 23, 93413 Cham
IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	Geschäftsstelle Cham, Badstraße 21, 93413 Cham
Stadtwerke Cham GmbH	Furter Straße 4, 93413 Cham
Regionaler Planungsverband, Region 11	Nürnberger Str. 1, 92318 Neumarkt i.d.Opf.
Luftamt Nordbayern	Flughafenstr. 118, 90411 Nürnberg

Bamberg, 08.Dezember 2021

A handwritten signature in black ink, which reads 'Franz Ullrich'.

Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Architekt, Stadtplaner