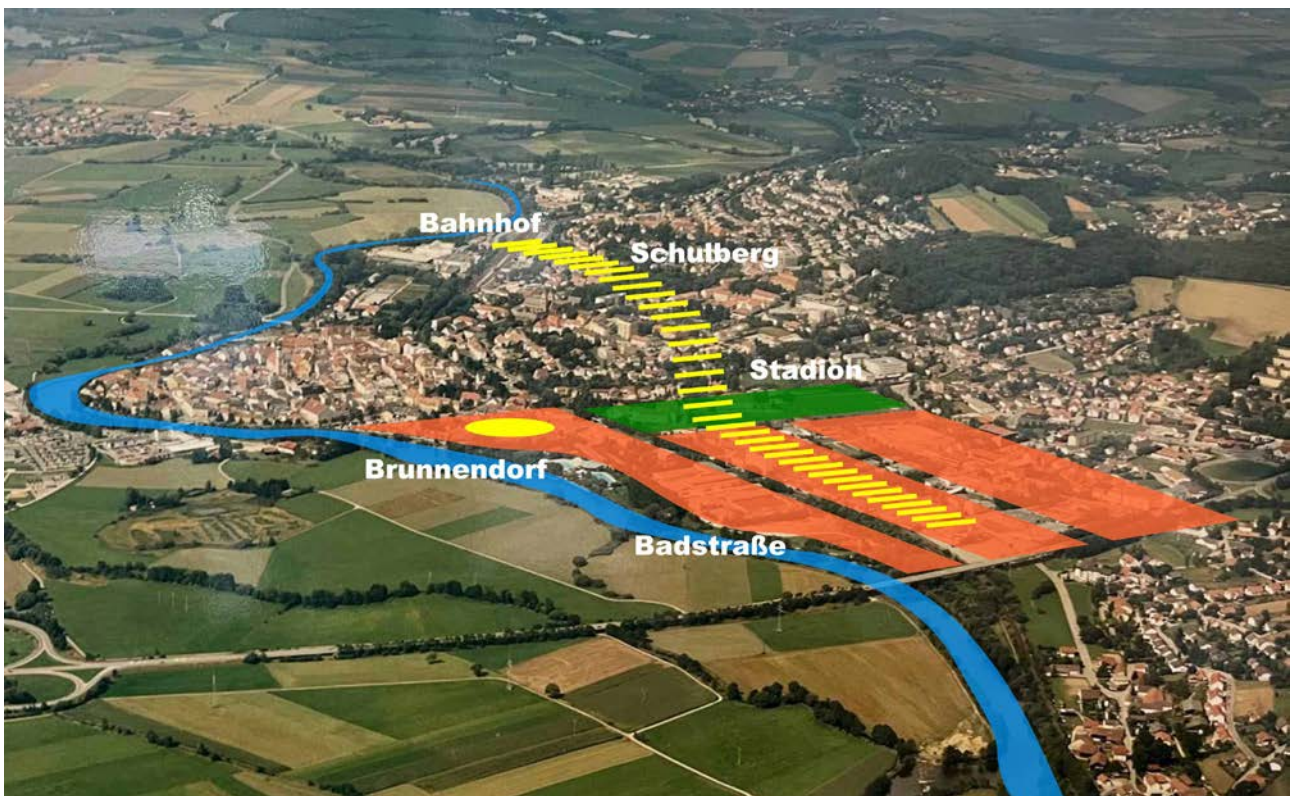


STADT CHAM

Vorbereitende Untersuchungen · VU
Stadtsanierung Cham-Ost, Bereich östlich und westlich des Stadions



Städtebauförderung
Vorbereitenden Untersuchungen
der Stadt Cham
gefördert durch den Freistaat Bayern



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

STADT CHAM

Vorbereitende Untersuchungen · VU
Stadtsanierung Cham-Ost, Bereich östlich und westlich des Stadions

Stand: 15.01.2025 - **Vorabzug**

EINFÜHRUNG

INHALTSVERZEICHNIS



plan&werk
Büro für Städtebau und Architektur

ANALYSE

1.1 ORTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

- 1.1.1 Lage in der Region
- 1.1.2 Geografische Lage
- 1.1.3 Verkehrsanbindung
- 1.1.4 Rolle in der Region
- 1.1.5 Regionalplan
- 1.1.6 Flächennutzungsplan FNP
- 1.1.7 Bauleitplanung
- 1.1.8 Bevölkerung
- 1.1.9 Lage und Quartiersstruktur

1.2 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

- 1.2.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
- 1.2.2 Öffentlicher Raum und Freiräume
- 1.2.3 Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistung und Gewerbe
- 1.2.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

1.3 NUTZUNGSKONFLIKTE UND MÄNGEL

- 1.3.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
- 1.3.2 Öffentlicher Raum und Freiräume
- 1.3.3 Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistung und Gewerbe
- 1.3.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

1.4 BESTEHENDE KONZEPTE

- 1.4.1 GSEK Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungskonzept 2010
- 1.4.2 ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2024

ANALYSE

ZIELE UND MASSNAHMEN

- 2.1 ZIELE UND
MASSNAHMEN**
 - 2.1.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
 - 2.1.2 Öffentlicher Raum und Freiräume
 - 2.1.3 Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistung und Gewerbe
 - 2.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken
- 2.2 MASSNAHMENLISTE
ÜBERSICHT**
- 3. SANIERUNGSGEBIET
CHRONOLOGIE
IMPRESSUM**

PLÄNE

- Lageplan Qualitäten und Potentiale
1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel
1:2000
- Rahmenplan Ziele und Maßnahmen
1:2000
- Lageplan Abrenzung Sanierungsgebiet "Bereich östlich und westlich des Stadions"
1:2000

ANLAGEN

- 1 Protokoll zur Bürgerinformation
"bulletin"



an Schultagen
7-8 h
11-13.30 h



EINFÜHRUNG

0

Die bauliche Entwicklung im Norden der Innenstadt Cham folgte in den vergangenen 200 Jahren den durch die Topographie vorgezeichneten Raumkanten: nordwestlich der Altstadt wurde der Bahnhof gebaut und durch die beinahe großstädtische Ludwigstraße angebunden, östlich der Altstadt entwickelte sich entlang der Further Straße und der Eisenbahnlinie aus zunächst bäuerlichen und handwerklichen Anwesen und Betrieben ein Gewerbegebiet. Dazwischen auf dem Schulberg hoch über der Altstadt und den Regenauen siedelten sich im Laufe der Zeit und durch die Motorisierung immer besser erreichbarer Lage neue öffentliche Nutzungen an: das Altenheim, die Grundschule, die Realschule, die Berufsschule, das Gymnasium, das Krankenhaus, das Hallenbad und wichtige Ämtergebäude des Freistaat Bayern.

Während im Westen, die eher kleinteiligen Strukturen langsam überformt und verdichtet wurden, blieb dort die Nutzungsstruktur aus Wohnen und Dienstleistung erhalten. Im Osten dagegen sind die Parzellen größer und die Straßen breiter. Dorthin drängten und drängen neue und größere Nutzungen, die in der Altstadt keinen Platz mehr finden: die neuen Bildungseinrichtungen um den Campus Cham, die Stadthalle, medizinische Einrichtungen, das Landratsamt etc. Schrittweise und der streifenförmigen Gliederung dieses Stadtteils folgend findet dort der Strukturwandel unserer Gesellschaft seinen baulichen Ausdruck: die landwirtschaftlichen, handwerklichen, gewerblichen und industriellen Strukturen werden immer mehr verdrängt und durch Dienstleistungs- und Freizeitangebote ersetzt. Bürobauten und Gewerbehallen werden beispielsweise durch Arztpraxen, Tagespflege oder Sportstudios nachgenutzt.

Die räumliche, funktionale und gestalterische Ordnung dieser städtebaulichen Entwicklung ist ein wesentliches Ziel der vorliegenden langfristigen

Rahmenplanung. Funktionsverlusten und städtebaulichen Missständen soll begegnet werden, indem das Untersuchungsgebiet besser mit der Altstadt und dem Bahnhof verbunden wird.

Dem Bereich um Stadthalle und Stadion an der historischen Abzweigung der Further Straße kommt als Verbindungsstück zur Altstadt eine besondere Rolle zu, da sich dort die Wege und Straßen aus allen Richtungen treffen und neu verteilen. Die Stadthalle, der oberhalb gelegene Park und die Angebote im städtischen Stadion spielen dabei eine zentrale Rolle. Demzufolge ist die Qualifizierung der vorhandenen Wegeverbindungen eine wichtige Maßnahme: Durch Lückenschlüsse und den Abbau von Barrieren werden die zahlreichen im Gebiet vorhandenen öffentlichen Einrichtungen untereinander besser erreichbar und nutzbar. Insbesondere die Wegeverbindungen über den Schulberg und die Straße „Auf der Schanze“ zum Bahnhof stellen wichtige Teilabschnitte für die Anbindung an den ÖPNV und die Schülerinnen und Schüler sowie künftig auch Studierenden dar. Wird dieses „Band der guten Angebote“ auch über die Bahnlinie zum Campus Cham im Osten geschlagen, ergibt sich eine verkehrliche Entlastung der Badstraße und eine noch bessere Anbindung der östlichen Bereiche an die Altstadt. Insgesamt kann dadurch eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Untersuchungsgebiets erreicht werden.

Die Gliederung des Untersuchungsgebietes durch die drei parallel zur Bahnlinie verlaufenden Entwicklungstreifen bietet eine gute räumliche Voraussetzung, den begonnenen Transformationsprozess stufenweise umzusetzen.



Ausfahrt

1

ANALYSE

1.1 LAGE UND ROLLE IN DER REGION

1 1.1.1 Lage in der Region

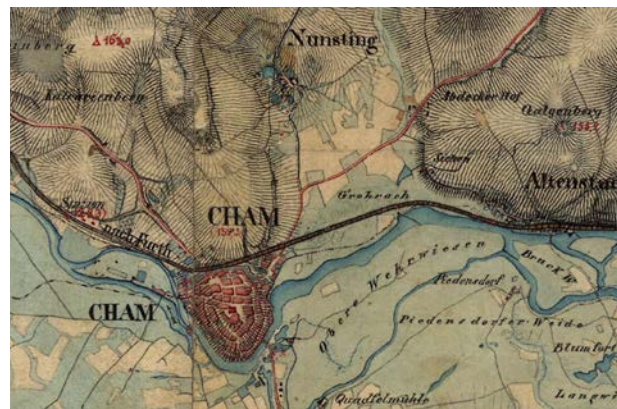
Die Kreisstadt Cham mit der Funktion eines Oberzentrums liegt zentral im gleichnamigen Landkreis des Regierungsbezirks Oberpfalz in Bayern unweit der tschechischen Grenze. Mit mehr als 17.000 Einwohnern in insgesamt 53 Stadtteilen auf einer Gesamtfläche von ca. 80 km² entspricht Cham einer größeren Kleinstadt,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

1.1.2 Geographische Lage

Geographisch ist die Stadt Cham in der sogenannten Cham-Furth Senke, einer die 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 Staunäseeböden 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



Lageplan aktuell; Historische Karte nach 1861 - Die Eisenbahnstrecke (schwarz) ist bereits vorhanden
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

natürlichen Grundwasserpegels und der regelmäßigen Überschwemmung 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 Wohngebiete des Hauptortes der Kreisstadt überwiegend nördlich des Flusses in südexponierter Lage hangaufwärts. Gewerbeflächen liegen östlich der Innenstadt, im ehemaligen Überschwemmungsgebiet des Regen sowie südlich der hochwassergefährdeten Talaue

in den Stadtteilen Stadellohe und Janahof.

Die Betrachtung von Teilen der Wohngebiete an den Hängen nordöstlich der historischen Altstadt sowie den Gewerbeflächen im östlichen Anschluss sind Inhalt der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen.

1.1.3 Verkehrsanbindung

Das verkehrsinfrastrukturelle Netz der Kreisstadt Cham setzt sich aus den teils als Umgehungsstra-



Das Untersuchungsgebiet im Plan von 1832 der Bayerischen Uraufnahme.

Das Gebiet ist noch unbebaut, die Furter Straße als einzige Verbindung nach Osten im heutigen Verlauf bereits vorhanden.

Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

1 ße 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 Autobahnnetz befinden sich bei Straubing (A3) in etwa 30 Kilometern Entfernung, sowie bei Schwandorf (A93), rund 50 Kilometer entfernt.

Im und um die Innenstadt von Cham stehen zahlreiche Parkplätze und Parkhäuser, von denen jeder Punkt im Stadtzentrum in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist, zur Verfügung. Auf vier kostenfreien Parkplätzen gibt es rund 1.000 Parkplätze, in vier gebührenpflichtigen Parkhäusern rund 1.200 Parkplätze. Zudem sind in der gesamten Innenstadt Kurzzeitparkplätze in den öffentlichen Platz- und Straßenräumen vorhanden, die für ein geringes Entgelt genutzt werden können.

Im Untersuchungsgebiet der VU liegen die öffentlichen Großparkplätze am Festplatz und am Schulberg, in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die „Parkgarage Stadthalle“ und das „Parkdeck



Der Bahnhof ist wichtigster Knotenpunkt im regionalen ÖPNV

Schulberg“.

Zudem gibt es zahlreiche Mitarbeiter- und Kundenparkplätze der ansässigen öffentlichen Einrichtungen, Händler und Dienstleister.

Vom zentralen Busbahnhof am Floßhafen am östlichen Altstadtrand ausgehend bestehen zahlreiche Busverbindungen zu angrenzenden Ortsteilen und Dörfern, einschließlich einer Verbindung nach Tschechien. Weniger stark frequentierte Teile des öffentlichen Nahverkehrs werden zudem über sogenannte Ruf-Bus-Linien sichergestellt.

Im Untersuchungsgebiet oder direkten Umfeld gibt es insgesamt rund 10 Bushaltestellen im ÖPNV.

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

In der Bahnhofs-Klassifizierung der Deutschen Bahn ein Bahnhof der Preisklasse 4, die anhand verschiedener Faktoren anzeigt, welcher Service dort geboten wird.

Es handelt sich um einen Knotenpunkt im Regionalverkehr und es gibt direkte Fernverbindungen, z.B. nach München oder Prag. Insgesamt gibt es täglich durchschnittlich 86 Zughalte, die durchschnittliche Zahl der täglichen Ein- und Aussteiger im Bahnhof beträgt rund 2.000.

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.

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.

Ein Netz von Fußwegeverbindungen ist im gesamten Stadtgebiet miteinander verknüpft und auch die Quartiere im Untersuchungsgebiet sind darin gut eingebunden.

Insgesamt weist die Kreisstadt eine überdurchschnittlich hohe Verkehrszentralität, insbesondere in Bezug auf den Schienenverkehrsanschluss und die Kreuzung von drei Bundesstraßen mit übergeordneter Erschließungsfunktion für Ostbayern auf.

1.1.4 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 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. Auch die Goldsteig-Käserei ist eines der großen Molkereiunternehmen in Deutschland. Als führendes ökonomisches Zentrum der Region Oberer Bayerischer Wald mit einem Einpendlerüberschuss von über 6.000 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.



Die Kreisstadt Cham ist ein wichtiger Bildungsstandort der Region. Der Neubau der Staatlichen Berufsschule ist Teil des Bildungsstandortes um den "Campus Cham" am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes in der Badstraße

1 Als größte Stadt des Landkreises ist Cham Standort eines Krankenhauses, zahlreicher lokaler Behörden und Ämter, darunter ein Amtsgericht, sowie Landrats-, Finanz- und Gesundheitsamt. Einige davon befinden sich innerhalb der Untersuchungsgebiets der VU bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft.

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. Ein Schwerpunkt der schulischen Einrichtungen liegt am unteren Hang des Kalvarienberges, der in Cham auch als „Schulberg“ bezeichnet wird und bis in den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes der VU reicht.

Außerdem ist in den letzten Jahren der Bildungsstandort um den „Campus Cham“ in der Badstraße eingerichtet und erweitert worden. Der Bereich befindet sich direkt im südlichen Anschluss an das Untersuchungsgebiet am Regen.

1.1.5 Regionalplan

Der aus dem bayerischen Landesentwicklungsprogramm abgeleitete Regionalplan stuft Cham als Oberzentrum ein. Es liegt in der Planungsregion 11 (Regensburg) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Waldmünchen, Furth i. Wald, Bad Kötzing und Roding. Das nächstgelegene Regionalzentrum ist Regensburg.

Aussagen zu Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Regensburg (11) für die Stadt Cham und

die umgebende Region hinsichtlich der raumstrukturellen Entwicklung - auszugsweise zitierend wiedergegeben:

„Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

Die Region Regensburg soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass für ihre Bewohner die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden.

Bei der Entwicklung der Region und ihrer Teilräume sollen das reiche kulturelle Erbe, die Unverwechselbarkeit und Eigenart der Landschaft und Siedlungen sowie die natürlichen Lebensgrundlagen in Form der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft, Klima sowie der darauf aufbauenden natürlichen und naturnahen Lebensgemeinschaften langfristig gesichert werden.

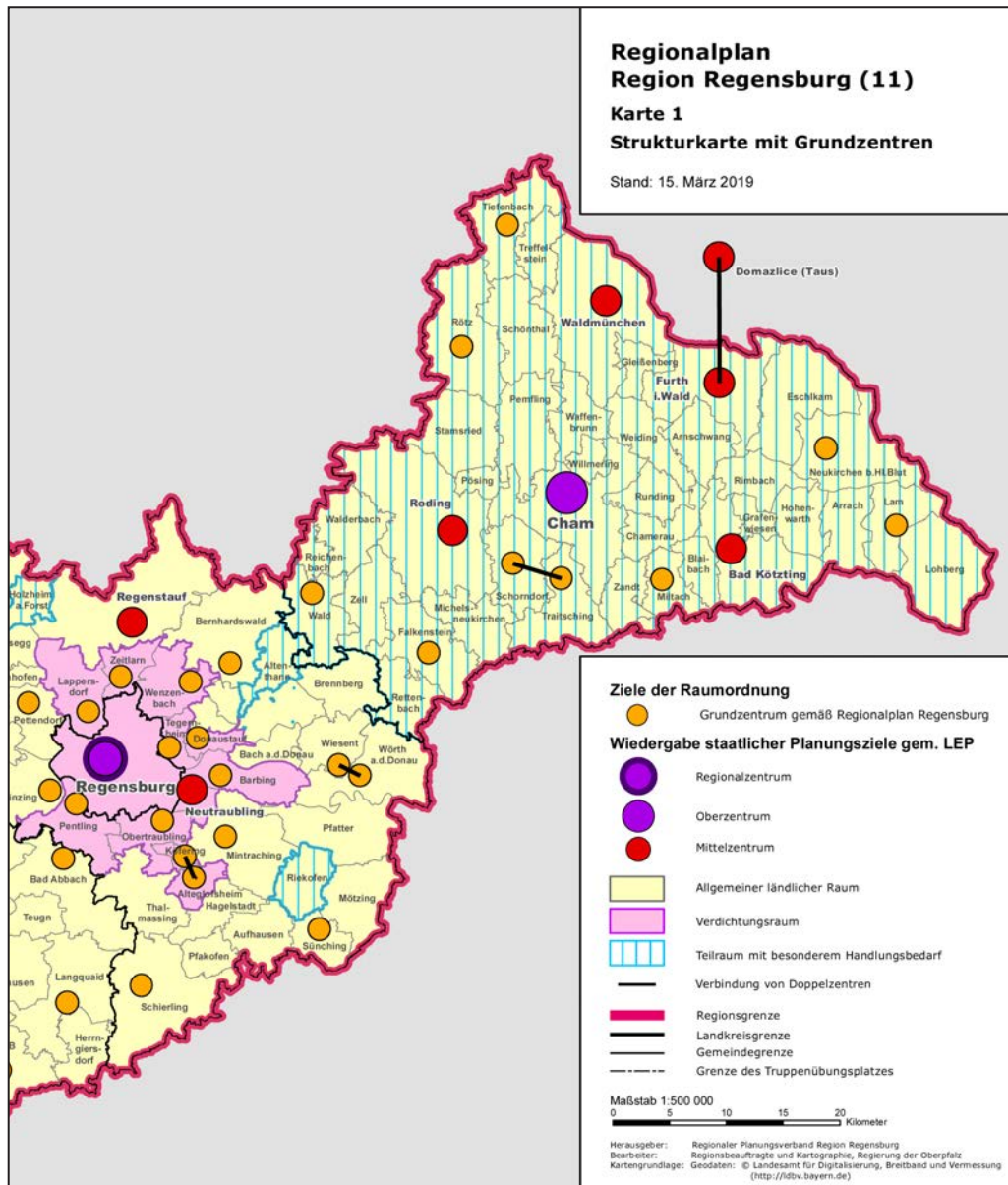
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Es soll darauf hingewirkt werden, dass für die Bevölkerung der Region und in ihren Teilräumen gleichwertige und qualifizierte Erwerbsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden.“

Ausdrücklich bzw. im besonderen bezogen auf die Stadt und Region um Cham gelten folgende Ziele und Grundsätze für die raumstrukturelle Entwicklung:

„Ökologische Belastbarkeit und Erfordernisse:

Es soll angestrebt werden, die naturnahen Gebiete



Ausschnitt Regionalplan Region Regensburg (11)
Darstellung Regionaler Planungsverband Region Regensburg

1 der Region, insbesondere die Steilhänge und Auen an Donau, Altmühl, Naab und Regen mit ihren Seitentälern und die Kammlagen des Oberpfälzer und Bayerischen Waldes, als ökologische Ausgleichsflächen und als Kernräume für natürliche und naturnahe Lebensgemeinschaften zu bewahren. Auf eine Grünlandnutzung landwirtschaftlicher Flächen in hochwassergefährdeten Talräumen soll hingewirkt werden.

...

Grenzüberschreitende Kooperation und Vernetzung
Die Chancen und Funktionen der Region durch die europäische Integration sollen verstärkt wahrgenommen und insbesondere durch einen grenzübergreifenden Verflechtungsraum in Wert gesetzt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten für eine intensive Zusammenarbeit mit der Tschechischen Republik vor allem auf den Gebieten des Verkehrs, der Wirtschaft, des Natur- und Umweltschutzes, der Erholung und des kulturellen Lebens genutzt sowie generell aus den Kooperationsmöglichkeiten der Europaregion Donau Moldau und der Donauraumstrategie zukunftsorientiert Nutzen gezogen werden.

...

Interkommunale Zusammenarbeit und Vernetzung
Die Unterstützung einer verstärkten kommunalen Zusammenarbeit in gemeinsam berührten Belangen ist für die Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung. Insbesondere soll eine intensivisierte interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden zwischen dem Regionalzentrum Regensburg und den Oberzentren Neumarkt i.d.OPf. und Cham vor allem in den Bereichen Wirtschaft und Arbeit, öffentlicher Personennahverkehr und Freizeiteinrichtungen;

...

Raum mit besonderem Handlungsbedarf:

Im Landkreis Cham soll mit Nachdruck angestrebt werden, die aus seiner bisherigen Randlage be-

dingten Nachteile durch einen bevorzugten Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen als auch zur Tschechischen Republik und eine bessere Verkehrsanbindung an das Regionalzentrum Regensburg auszugleichen.

Ferner soll in den Räumen mit besonderem Handlungsbedarf für die raumstrukturelle Entwicklung angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe auszuweiten. Dabei ist es von besonderer Bedeutung die Lage an überregionalen Verkehrsverbindungen zur Entwicklung von Standorten zu nutzen und moderne Kommunikationsmittel einzusetzen, um auch die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufzuwerten,
- den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor zu sichern sowie natur- und umweltverträglich auszubauen,
- das Dienstleistungsgewerbe wie auch Bildungseinrichtungen im Oberzentrum Cham weiterzuentwickeln.

1.1.6 FNP Flächennutzungsplan

In den Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigt sich das Untersuchungsgebiet sehr heterogen:

Im westlichen und nördlichen Bereich ist das Gebiet überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt. Eingestreut sind westlich der Kleemannstraße Flächen für Gemeinbedarf der Fach- und Berufsoberschule (Signatur „Schule“) und des Schülerparkplatzes (Signatur „Ruhender Verkehr“) sowie westlich der Jahnstraße des Robert-Schumann-Gymnasiums (Signatur „Schule“) und der südlich angrenzenden Altenpflegeeinrichtung.

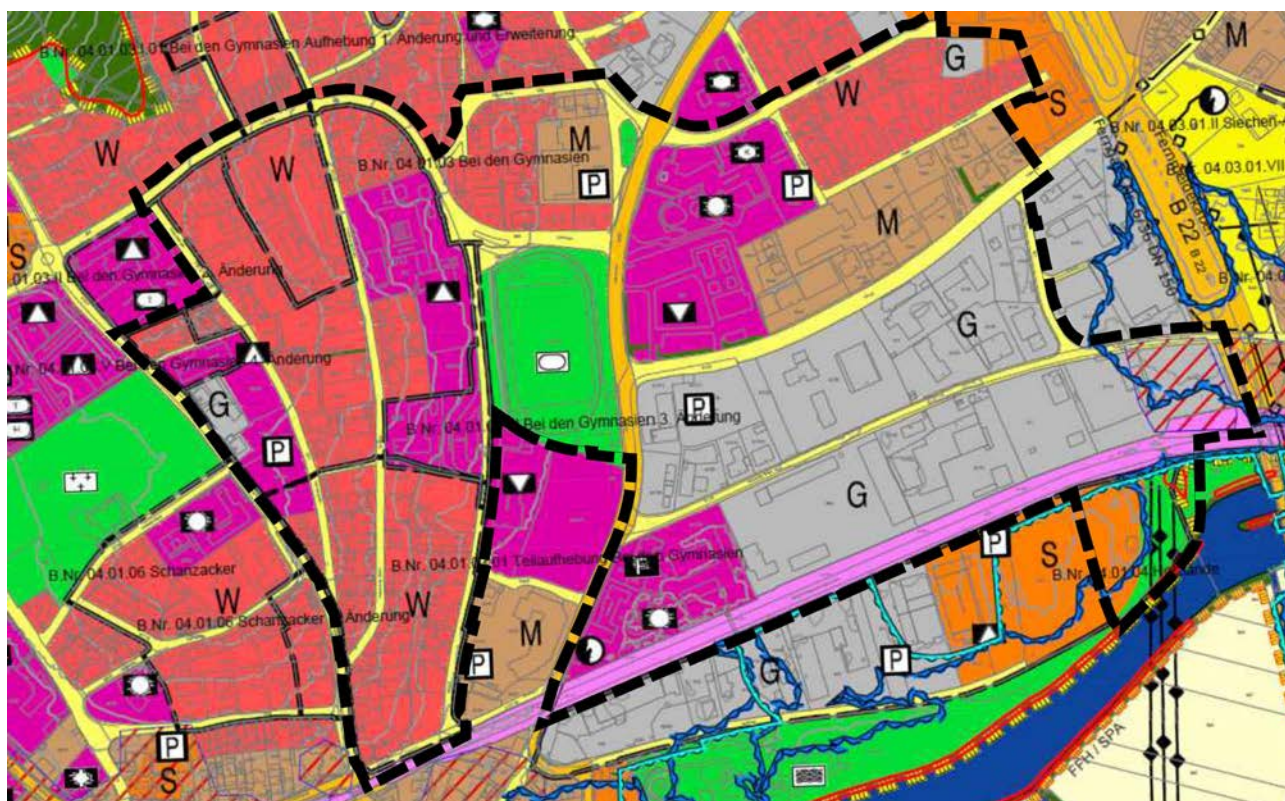
Im äußersten Westen befindet sich gegenüber des Friedhofs eine kleine Fläche mit der Signatur „Gewerbliche Baufläche“, auf der sich aktuell ein Steinmetzbetrieb befindet.

Im Norden ist eine „Gemischte Baufläche“ mit Parkplatz (Signatur „Ruhender Verkehr“) dargestellt – hier befindet sich ein Verbrauchermarkt. Im äußersten Nordwesten ist eine kleine gewerbliche Baufläche dargestellt, in deren Bereich aktuell ein privat genutzter Garten liegt.

Im Zentrum des Untersuchungsgebiets liegt das städtische Stadion mit der Signatur „Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage“. Im östlichen Anschluss ist die große zusammenhängenden Flä-

chen für den Gemeinbedarf mit den Signaturen ihrer tatsächlichen Nutzung „Öffentliche Verwaltung“ (Landratsamt), „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Festplatz) und „Kindergarten“ (Großtagespflegestelle „Landkreismäuse Cham“) dargestellt.

Im Westen des des Gebiets wandelt sich die Art der baulichen Nutzung zu überwiegend gewerblichen Nutzungen auf den Flächen nördlich der Further Straße (Signatur „Gemischte Baufläche“) und nörd-



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Cham, Themenkarte "Bauflächen" in der Genehmigungsfassung vom 23.07.2015 mit Einblendung des Gebietsumgriffs des Untersuchungsgebiets (schwarze Balkenlinie)

Darstellung Stadt Cham

ANALYSE

1 lich und südlich der Altenstadter Straße (Signatur „Gewerbliche Baufläche“). Aktuell befindet sich auf diesen Flächen eine Mischung aus Gewerbe, Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen und Wohngebäuden.

Im äußersten Südwesten des Untersuchungsgebiets ist eine „Sonderbaufläche“ (Aktuelle Nutzung Parkplatz der Staatlichen Berufsschule Cham) sowie eine „Grünfläche“ (Aktuelle Nutzung: Gelände Kanuclub und Wohnmobilstellplatz) dargestellt.

Als „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ verläuft die Rachelstraße durch das Untersuchungsgebiet, außerdem die „Bahnanlagen“ der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald.

Zudem sind im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets im Flächennutzungsplan „Oberirdische Freileitungen“ sowie die Abgrenzungen eines „Festgesetzten Überschwemmungsgebiets“ und „Vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets“ eingezeichnet.

Im äußersten Südwesten im Bereich Unterführung Altenstadter Straße / Bundesstraße 22 zeigen die Darstellungen des Flächennutzungsplans ein „Bodendenkmal“, das jedoch in der Online-Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Version) nicht eingezeichnet ist.

1.1.7 Bauleitplanung

Folgende Bebauungspläne überschneiden sich mit dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen:

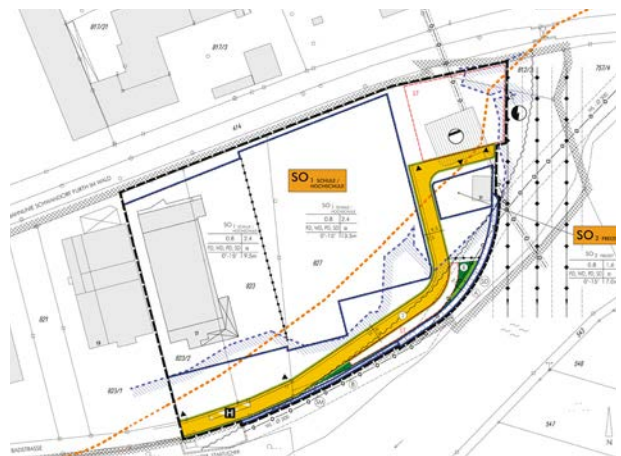
Bebauungsplan „Bei den Gymnasien“

Der Bebauungsplan „Bei den Gymnasien“ wurde ab 1974 entwickelt und 1980 wirksam. Ein Teil der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs war bereits vor der Erstellung des BP vorhanden und stammt aus den 1960er und 1970er Jahren.

Der Bebauungsplan umfasst eine typische Stadterweiterung der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Der größte Teil umfasst ein allgemeines Wohngebiet, ein kleiner Abschnitt am westlichen Rand im Bereich des heute dort vorhandenen Steinmetzbetriebs und Teilen des Schülerparkplatzes ist als Gewerbegebiet festgesetzt.

Es sind nahezu alle Bautypen von Wohngebäuden vorhanden, die seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts verbreitet sind: Von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise in Zeilenbauweise über Reihenhäuser bis zu freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es unterschiedliche Typologien und Dichten.

Im Bereich des heute vorhandenen Busbahnhofs und der Altenpflegeeinrichtung war damals noch eine Fläche für den Neubau des Finanzamtes vor-



Bebauungsplan "Holzlände", Darstellung der 1. Änderung und Erweiterung von 2013

1

1.1.8 Bevölkerung

Entwicklung der Regierungsbezirke

Bei der Gegenüberstellung der bayerischen Regierungsbezirke zeigt sich, dass die Oberpfalz mit 3,9 % eine zunehmende Entwicklung in den kommenden 20 Jahren nehmen soll.

Bevölkerungsentwicklung

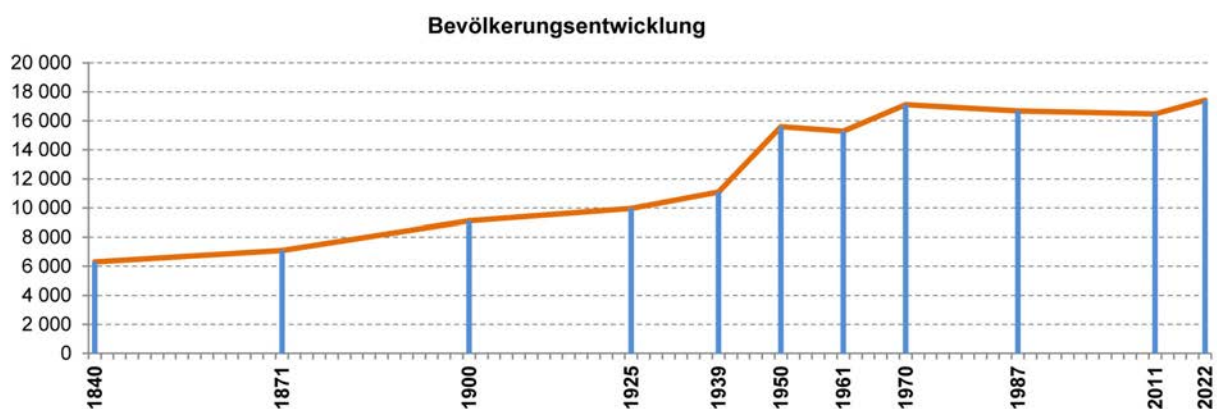
Von 1840 bis 1939 steigt die Bevölkerungszahl in Cham relativ konstant von 6.310 auf ca. 11.088 Einwohner. Ab 1940 und in der Nachkriegszeit lässt sich eine Steigerung auf 15.585 Einwohner verzeichnen, was durch die Aufnahme von vielen Flüchtlingen aus den ehemals ostdeutschen Gebieten begründet ist.

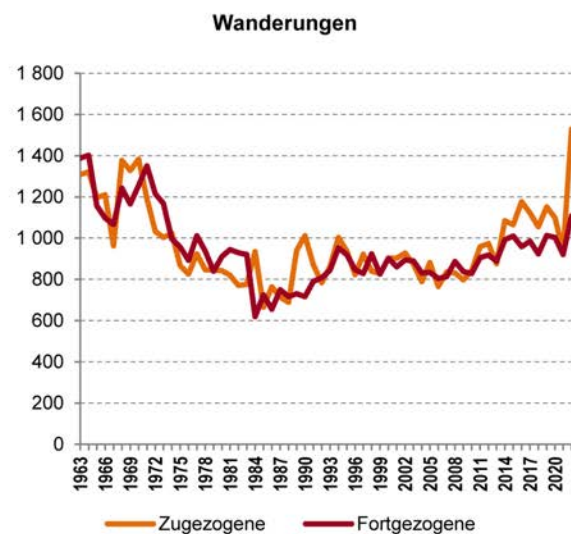
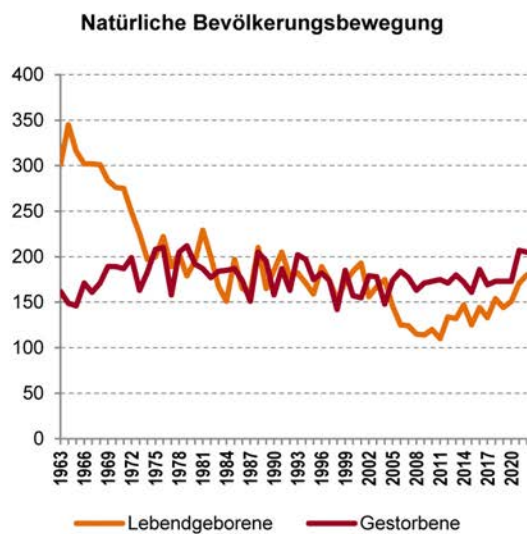
Ab 1950 sind die Bevölkerungszahlen auf einem relativ konstanten Niveau, wobei sie Anfang der 1970er Jahre vorübergehend auf 17.115 ansteigen. Ab 1987 bis 2011 liegt die Zahl um ca. 16.500 Einwohner. Im den vergangenen Jahrzehnt ist erneut ein Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen von 16.488 Einwohnern 2011 auf 17.421 Einwohner 2022.



Für ein detailliertes Bild der Bevölkerungsentwicklung spielen sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungsbewegungen eine wichtige Rolle. Hierzu werden die Salden der Geburten- und Sterbefälle sowie die der Zu- und Fortzüge berechnet.

Im Zeitraum von 2019 bis 2022 sind im gesamten Stadtgebiet von Cham 646 Geburten sowie 758 Sterbefälle statistisch erfasst worden. Die sich daraus ergebende Differenz von 112 Verstorbenen begründet die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde.





Unter Einbezug der letzten vier Jahre weist Cham einen positiven Wanderungssaldo auf. In den Jahren 2019 bis 2022 sind 4.715 Personen nach Cham gezogen, wobei 4.047 Personen weggezogen sind. Hier hat sich in den vergangenen Jahren der Trend zu mehr Zuzügen entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Salden aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderung ergibt sich für die Stadt ein positiver Gesamtsaldo von 556 Bewohnern seit 2019. Dies bedeutet eine deutliche Bevölkerungszunahme während der vergangenen vier Jahre.

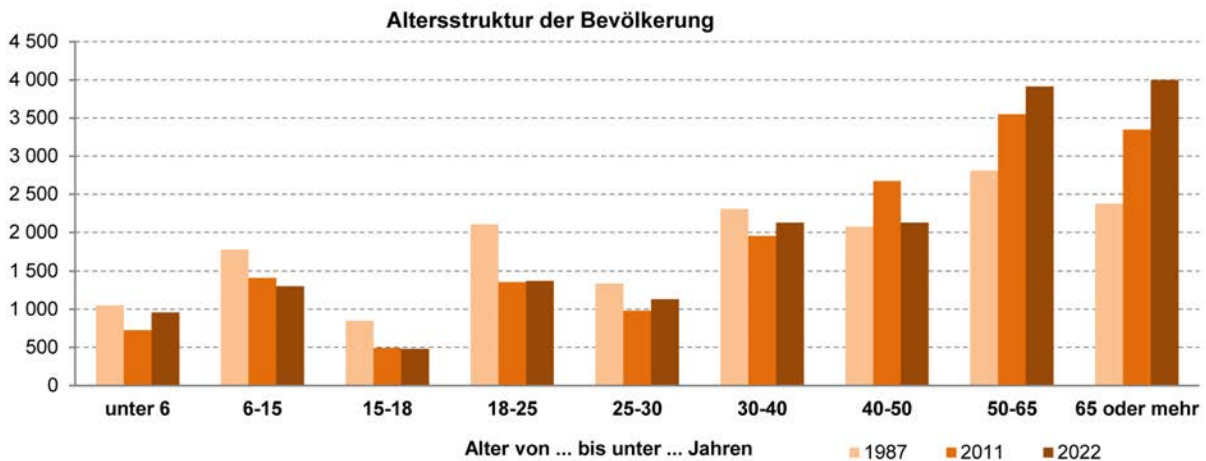
Altersstruktur

Die in der Abbildung dargestellte Altersstruktur gibt Auskunft über den prozentualen Anteil der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung der Stadt Cham (mit Stadtteilen).

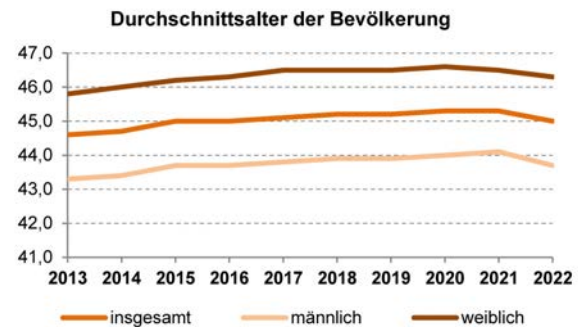
Mit Blick auf die altersstrukturelle Entwicklung der letzten rund 35 Jahre zeigt sich ein für den eher ländlich geprägten Raum ein typisches Bild, wenn auch die Entwicklung in Cham weniger dramatisch als in vergleichbaren Städten ist.

In den Randbereichen hat der Anteil der unter 18-Jährigen von 22,1% auf 15,8% abgenommen, der Anteil der über 65-Jährigen ist von 14,2% auf 22,9% angestiegen. Bei den 40- bis unter 65-Jährigen ist ein deutlicher anteiliger Anstieg von 29,2% auf 34,7% zu verzeichnen. Dies wird in den kommenden Jahrzehnten rechnerisch zu einem starken Anstieg der über 65-Jährigen führen. Vor allem wird in den Jahren 2025 bis 2034 die Generation der „Babyboomer“ ihre durchschnittliche Lebenserwartung erreicht haben. Um dann, insbesondere Leerstände in den freiwerdenden Einfamilienhäusern der Siedlungsgebiete zu vermeiden, muss die Attraktivität von Cham insgesamt so hoch bleiben, dass die Stadt neue Bewohnerinnen und Bewohner anzieht.

1



Insbesondere aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung sind die Daten der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Cham verglichen mit anderen Städten dieser Größenordnung überwiegend positiv. Gemäß Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik bleibt die Bevölkerung in Cham über die nächsten zwei Jahrzehnte konstant. Von 16.990 Einwohnern 2019 entwickelt sich die Zahl über 16.800 Einwohner im Jahr 2029 zur 16.600 vorausgerechneten Einwohnern im Jahr 2029.



Zusammenfassend lassen sich folgende positive Fakten hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung zusammenfassend festhalten:

- stabile Bevölkerungsentwicklung
- konstante Bevölkerungsprognose
- stabil, leicht steigende Geburtenzahlen
- positiver Wanderungssaldo
- relativ junge Erwerbsbevölkerung

Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsgebiet der VU im Bereich östlich und westlich des Stadions leben 2024 insgesamt 836 Einwohner. Davon sind 177 unter 21 Jahren alt (ca. 21% - Gesamtstadt ca. 19%), 358 von 31 bis 50 Jahren alt (ca. 43% - Gesamtstadt ca. 35,5%) und 301 über 50 Jahre alt (36% - Gesamtstadt ca. 45,5%).

Damit ist die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet zwar etwas „jünger“ als der Durchschnitt der Gesamtstadt, es gibt jedoch ein Leerstandsrisiko, insbesondere in den älteren Wohngebäuden der 1970er und 1980er Jahre.

So ist an 30 Adressen nur eine Person als Bewohner gemeldet, die aktuell über 50 Jahre alt ist. An 18 Adressen sind 2 Personen gemeldet, die aktuell über 50 Jahre alt sind.

Quelle: Bevölkerungszahlen Untersuchungsgebiet: Stadt Cham, Stand 26. November 2024;
übrige Zahlen aus: Stadt Cham, Statistik Kommunal 2023 des des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

ANALYSE

1



Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Oben: 1957

Mitte: 1965

Unten: 1985

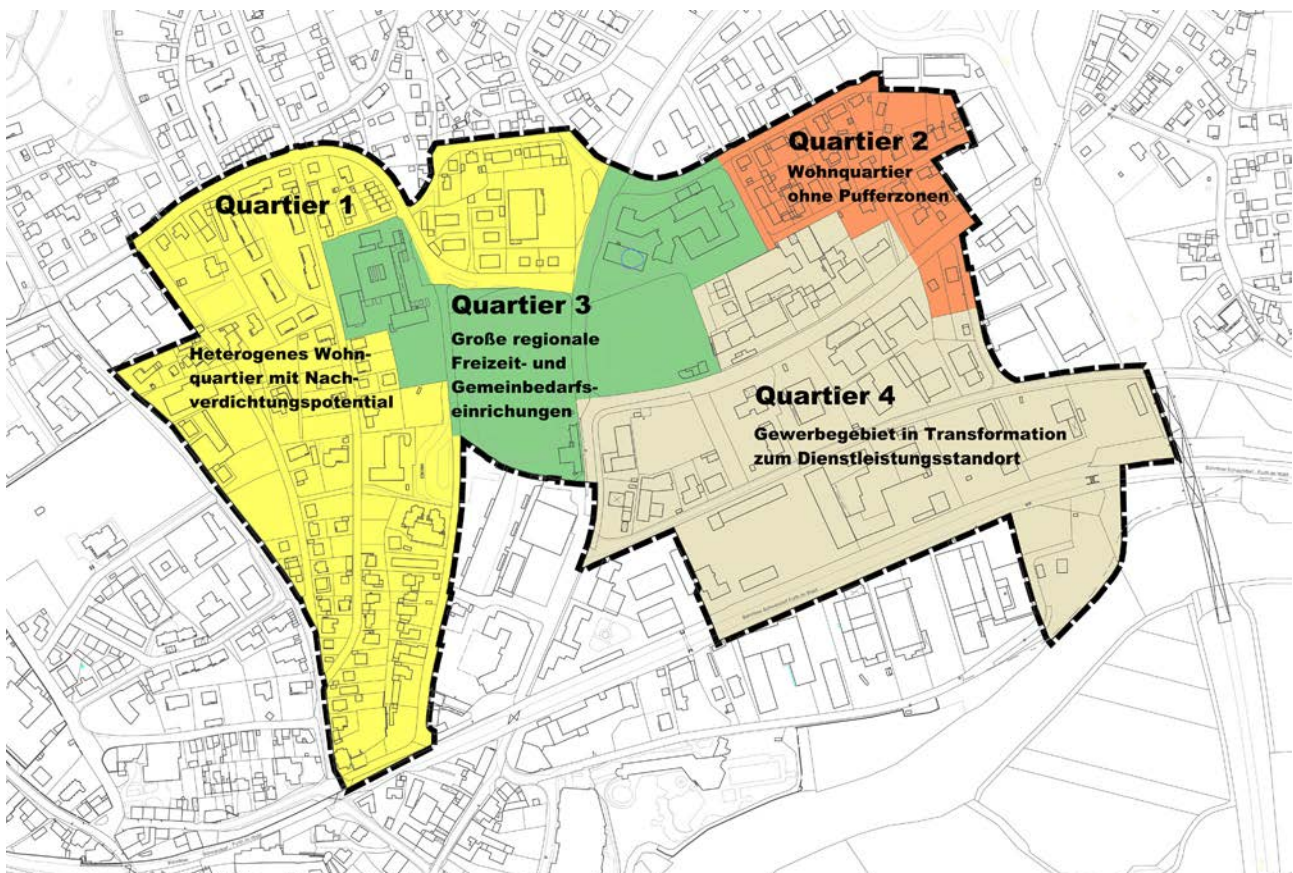
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

1.1.9 Lage und Quartiersstruktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt 37,43 ha die Bereiche nordöstlich der Innenstadt und östlich des Schulbergs bis kurz vor der Bundesstraße 22 / Ostmarkstraße, die das innere Stadtgebiet im Osten begrenzt. Die großen Solitäre eines Möbelhauses direkt westlich der Bundesstraße liegen nicht mehr im Untersuchungsgebiet.

Die südliche Begrenzung bildet weitgehend die Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald, im Norden verläuft die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes innerhalb der dort befindlichen Wohngebiete der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, entlang der Parkstraße, Possener Straße und Osserstraße. Durch das Gebiet verlaufen Hauptverbindungsstraßen von der Innenstadt nach Osten mit der Further Straße und der Rachelstraße. Die Further Straße war historisch die einzige Verbindung nach Osten, ihr heutiger Trassenverlauf entspricht nach wie vor dem, der in der Kartierung der Bayerischen Uraufnahme von ca. 1840 dargestellt ist.

Der Gebietscharakter ist sehr heterogen, es finden sich dort alle Bauweisen und Bautypen, die für Vorstädte und Stadtrandgebiete ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts typisch sind. Dies spiegelt sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der in dem Gebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, große Grünflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen zeigt. Hinsichtlich der Lage, Dichte und nutzungsbedingten Struktur werden daher vier Teilareale unterschieden, damit deren Quartierscharakter in der städtebauliche Analyse sowie bei der Definition von Zielen und Maßnahmen präziser beschrieben werden kann.



Gliederung des Untersuchungsgebietes in Quartiere mit unterschiedlicher Charakteristik

1

Quartier 1

„Heterogenes Wohnquartier mit Nachverdichtungspotential“

Das Gebiet erstreckt sich über den östlichen Hang des Schulbergs und weist die typischen Merkmale eines allgemeinen Wohngebietes auf, das ab den 1960er Jahren entstanden ist und bis in die Gegenwart ergänzt wurde. Neben freistehenden Einfamilienhäusern gibt es Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau. Hinzu kommen schulische Einrichtungen, die am östlichen Rand des Schulbergs liegen sowie vereinzelte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und eine Altenpflegeeinrichtung. Am östlichen Rand grenzt das Wohnquartier an die Hauptverkehrsachse der Rachelstraße, hier befindet sich ein Verbrauchermarkt. Eingestreut liegen einige Brachflächen, größere Gartengrundstücke ohne Bebauung sowie großflächige Schülerparkplätze zwischen der Dr.-Muggenthaller-Straße und der Kleemannstraße, die das Potential einer städtebaulichen Entwicklung bzw. Nachverdichtung haben.

Die räumliche Grenze zur südlich anschließenden Altstadt bildet die Trasse der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald, die hier im ehemaligen Stadtgraben der historischen Stadtbefestigung verläuft.

Quartier 2

„Wohnquartier ohne Pufferzonen“

In Quartier 2 setzt sich der Charakter eines allgemeinen Wohngebiets, das ab den 1960er Jahren entstanden ist, am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes fort. Eine Unterbrechung zu den Wohngebieten in Quartier 1 besteht durch die großflächige Anlage des Landratsamtes, die Quartier 3 zugeordnet wird. In Quartier 2 überwiegen frei stehende Einfamilienhäuser neben einigen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das gartengeprägte, durchgrünte Quartier 2 wird



Quartier 1, Luftbild aktuell

Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung



Quartier 2, Luftbild aktuell
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung



Quartier 3, Luftbild aktuell
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung

an seinen Rändern durch die umgebenden Strukturen sehr „hart“ begrenzt, es gibt keine Pufferzonen zu den gewerblich geprägten Anschlussbereichen. Im Osten und Süden grenzen die großen Baukörper eines Möbelhauses und Hallen verschiedener Gewerbebetriebe unvermittelt an, im Norden viergeschossige Mehrfamilienhäuser in freistehender Zeilenbauweise.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen, entgegen der einheitlich wirkenden Wohnbebauung, nur teilweise als Wohnbauflächen, ansonsten als gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt.

Quartier 3

„Große regionale Freizeit- und Gemeinbedarfs-einrichtungen“

Im Zentrum des Untersuchungsgebiets befindet sich auch eine Konzentration bedeutsamer öffentlicher Einrichtungen, die über das Stadtgebiet hinaus für die gesamte Region Bedeutung haben. Einrichtungen mit Schwerpunkt Freizeit, Kultur und Sport sind das Stadion, der Festplatz sowie die unmittelbar jenseits der Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebiets liegende Stadthalle. Außerdem sind das Landratsamt und das Robert-Schuhmann-Gymnasium wichtige regionale Einrichtungen. Diese nehmen alle große Areale in Anspruch und liegen überwiegend direkt an der Rachelstraße, einer Hauptverbindung der Innenstadt nach Osten und zur übergeordneten Bundesstraße. Die Gebäudekörper sind entsprechend ihrer Funktion große, freistehende Solitäre.

1

Quartier 4

„Gewerbegebiet in Transformation zum Dienstleistungsstandort“

Der südöstliche Bereich des Untersuchungsgebiets umfasst ein Gewerbegebiet, das ab den 1970er Jahren erschlossen wurde. Zwischen Altenstadter Straße und der Trasse der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald ist der rein gewerbliche Charakter noch weitgehend erhalten. Hier befindet sich als zentrale Anlaufstelle der regionalen Landwirte das weitläufige Gelände der „Baywa“ mit Getreidespeicher, Landmaschinenhandel, Tankstelle und dem Handel mit Produkten des landwirtschaftlichen Bedarfs. Daneben liegt ein größerer Gebäudekomplex eines fleischverarbeitenden Betriebs. Im östlichen Abschnitt sind einige weitgehend unbebaute Flächen in den Besitz der Stadt übergegangen und liegen brach oder werden als Baustofflagerflächen zwischengenutzt. In diesem Bereich verspringt die Gebietsabgrenzung nach Süden über die Bahntrasse auf den Bereich der Freiflächen des neuen Ausbildungszentrums um den „Campus Cham“ und die staatliche Berufsschule sowie die anliegenden Freiflächen um Kanu-Verein Graf Luckner. Diese Erweiterung soll die Möglichkeit der Einrichtung einer bisher nicht vorhandenen Wegeverbindung in Süd-Nord-Richtung zur Überwindung der Gleise fördern, um die Ergänzung öffentlicher Nutzungen auch nördlich der Bahnlinie zu stärken.

Insbesondere südlich und nördlich entlang der Furth im Wald Straße haben zahlreiche Gewerbebauten in der jüngeren Vergangenheit eine Transformation hin zu Dienstleistungsstandorten erfahren. Oftmals in Zweitnutzung ehemaliger Gewerbebauten befinden sich hier heute öffentliche Nutzungen, wie das Gesundheitsamt oder Jugendzentrum sowie zahlreiche medizinische und soziale Dienstleistungsangebote mit Arztpraxen, Physiotherapie, Therapiezentrum, ambulantem Pflegedienst Tagespflege sowie die Geschäftsstelle des Bayerischen Roten Kreuzes.

Die Bebauung in dem Bereich ist überwiegend durch funktionale gewerbliche Zweckbauten und Lagerhallen geprägt. Die östlich des Untersuchungsgebiet direkt angrenzenden Baukörper eines Möbelhauses sowie der Getreidespeicher am südlichen Rand haben aufgrund ihrer Gebäudehöhe eine landschaftsprägende Fernwirkung.

Fazit Quartiersstruktur

Den Quartieren kommen im gesamtstädtischen Kontext eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen zu. Herauszustellen ist insbesondere die Konzentration wichtiger öffentlicher Einrichtungen für Veranstaltungen im Freizeit-, Sport- und Kulturbereich von regionaler Bedeutung. Daneben wird den Bereichen Wohnen, Bildung (Robert-Schumann-Gymnasium, Campus-Cham und Berufsschule), Verwaltung, Dienstleistung und Gewerbe, jeweils lokal konzentriert besondere Relevanz beigemessen. Im Bereichen mit gewerblichen Schwerpunkt haben Transformationsprozesse hin zu immer extensiverer gewerblicher Nutzungen bis hin zu Brachen und Überformung mit höheren Dienstleistungsnutzungen und höherer Dichte eingesetzt. Diese gilt es weiter zu steuern und zu stärken.

Das Untersuchungsgebiet stellt somit verschiedenste, räumlich variierende Anforderungen an eine mögliche bauliche Entwicklung.



*Quartier 4, Luftbild aktuell
Darstellung Bayerische Vermessungsverwaltung*

1.1 QUALITÄTEN UND POTENTIALE

1 1.2.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen

Das **Quartier 1** im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes umfasst eine typische Stadterweiterung der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dabei sind nahezu alle Typologien von Wohngebäuden vorhanden, die seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts verbreitet sind: Von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise in Zeilenbauweise über Reihenhäuser und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartengrundstück bis zu kleinen Stadtvillen. Dementsprechend ist auch ein breites Spektrum von Bewohnerinnen und Bewohnern aus unterschiedlichen sozialen Schichten in dem innenstadtnahen Quartier vertreten. Die Architektur ist entsprechend ihrer Entstehungszeit überwiegend einfach und zweckmäßig. Die städtebaulichen Strukturen sind ebenfalls weitgehend durch die charakteristischen Leitbilder der 1960er und 70er Jahre bestimmt, die der Bebauungsplan „bei den Gymnasien“ widerspiegelt, der für weite Teile des Quartiers 1 Gültigkeit hat.

Das Quartier erstreckt sich über die südöstlichen Ausläufer des Kalvarienbergs und bietet den Bewohnern teilweise reizvolle Aussicht und Blickbeziehungen in das östliche Stadtgebiet von Cham sowie die attraktiven Landschaftsräume der Regennauen und des Bayerischen Waldes.

Der Bereich wird in Cham auch als „Schulberg“ bezeichnet, da sich im unmittelbaren Anschluss bzw. teilweise im Gebiet zahlreiche Bildungseinrichtungen konzentrieren, die für die Stadt Cham und die Region wichtige Bedeutung haben. Daneben finden sich dort wohngebietstypische Einrichtungen wie ein Altenpflegeheim, Kinderbetreuungseinrichtungen oder ein Nahversorgungsmarkt.

Im Süden, am Fuß des Kalvarienbergs, grenzt das Gebiet unmittelbar jenseits der Bahntrasse an die historische Altstadt. Das Stadtzentrum liegt somit in naher fußläufiger Entfernung.



Wohnen in Innenstadtnähe in Quartier 1

Im Quartier 1, wie auch im übrigen Bereich des Untersuchungsgebietes, gibt es keine Denkmale gemäß der Denkmalliste. Im unmittelbaren Anschluss westlich der Dr.-Muggenthaler-Straße liegt jedoch der Stadtfriedhof, dessen gesamte Anlage sowie verschiedene dort befindliche Gebäude als Baudenkmale gelistet sind. Ortsbildprägende historische Gebäude gibt es nur vereinzelt, sie liegen meist im südlichen Abschnitt, in der Nähe zur historischen Innenstadt und sind Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. Die übrigen Gebäude werden aufgrund ihrer einheitlichen Entstehungszeit und gestalterischen Ausprägung überwiegend als für dieses Stadtquartier stadtstrukturprägend eingestuft, einige Gebäude können aufgrund ihrer Dimensionierung bzw. Gestaltung auch als strukturell unangepasst betrachtet werden, wie zum Beispiel eine größere Wohnanlage an der Jahnstraße oder zwei viergeschossige Mehrfamilienwohnhäuser an der Parkstraße.

Eine stadtstrukturelle Qualität in Quartier 1 ist das Potential von städtebaulichen Nachverdichtungen auf Flächen unterschiedlicher Qualität und Größe. So besteht im Bereich des im städtischen Besitz befindlichen Schülerparkplatzes eine Fläche mit Entwicklungspotential für größere zusammenhängende öffentliche Nutzungen, wohingegen mehrere Baulücken am nach Osten abfallenden Hang eher das Potential für eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau haben.

Viele Wohngebäude sind mittlerweile „in die Jahre gekommen“ und haben Aufwertungspotential durch bauliche und insbesondere auch energetische Sanierungsmaßnahmen.

Das **Quartier 2** setzt im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets die Strukturen unterschiedlicher Typologien des Wohnungsbaus von Quartier 1 fort, ist jedoch durch den Verlauf der Rachelstraße und die baulichen Anlagen um



Wohnbebauung der 1970er Jahre in Quartier 1
(Pfarrer-Lukas-Straße)

ANALYSE

1 das Landratsamt davon räumlich abgeschnitten. Außerdem liegt das Quartier abseits der Stadthügel in der Ebene der Regenauen ohne Blickbeziehungen in die Umgebung. Die Gebäude sind überwiegend etwas jünger als in Quartier 1 und stärker durch freistehende Einfamilienhäuser mit Gartengrundstücken geprägt. Auffällig ist in diesem kleinen, gartengeprägten Wohnquartier der scharfe, unvermittelte Kontrast zu den umgebenden städtebaulichen Strukturen auf allen Seiten: Im Osten schließen die massiven, hohen Gebäudekörper eines Möbelhauses, teilweise mit nur wenigen Metern Abstand direkt an die freistehenden, eingeschossigen Wohnhäuser und dominieren mit Ihrer Baumasse auch die Blickbeziehungen innerhalb des Quartiers. Im Südwesten, Süden und Südosten schließen gewerbliche Nutzungen mit großen Lagerhallen, Betriebsgebäuden und überwiegend Abstell- und Lagerflächen an, die einen erheblichen Kontrast zum Charakter des Wohngebietes darstellen.



unbebaute, potentielle Entwicklungsfläche in Quartier 2

Im Westen grenzen die bereits erwähnten großflächigen Strukturen des Landratsamtes und seines Umfeldes an. Im Norden, jenseits des Untersuchungsgebietes, setzt sich zwar die Wohnnutzung fort, die Baustrukturen mit mehrgeschossigen Gebäuden in Zeilenbauweise auf offenen Grundstücken weichen jedoch von der Kleinteiligkeit im Quartier 2 deutlich ab.

Die Bebauung im Quartier 2 kann aufgrund ihrer einheitlichen Ausprägung als stadtstrukturprägend eingestuft werden, einige kleinere Nebengebäude sind Relikte früherer landwirtschaftlicher Nutzung und können als ortsbildprägend betrachtet werden.

Innerhalb von Quartier 2 gibt es nur eine unbebaute, potentielle städtebauliche Entwicklungsfläche im Grenzbereich zu den Nutzungen des Möbelhauses, die aktuell als privater Garten genutzt ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt, eine künftige Nutzung als Wohnbaufläche scheint jedoch auch begründbar. An das Quartier östlich angrenzende Gewerbeflächen können künftig im Zuge von Nutzungsänderungen auch als Wohn- oder Dienstleistungsflächen weiterentwickelt werden.

Quartier 3 liegt im Zentrum des des Untersuchungsgebiets entlang der Rachelstraße, der Hauptverbindung aus der Innenstadt in Richtung Osten und Norden. Es ist am Ende des 20. Jahrhunderts geprägt durch ein „Vorrücken“ städtischer Funktionen aus der Kernstadt auf freie, gut angebundene innenstadtnahe Flächen. Nach baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen standen die ehemaligen Überschwemmungsgebiete in den Regenauen für eine Bebauung zur Verfügung und konnten mit flächenintensiven Nutzungen belegt werden, die für die Stadt und die gesamte Region von Bedeutung sind. Das Sportstadion, der Festplatz und das Landratsamt liegen innerhalb des Untersuchungs-



Städtisches Stadion in Quartier 3



Das Landratsamt mit parkartig gestalteten Freiflächen in Quartier 3

1

gebiets, im unmittelbaren Anschluss folgen weitere öffentliche Nutzungen mit großem Flächenbedarf, wie Stadthalle, Feuerwehr, E-Werk oder Stadtwerke.

Die Bebauung der großen öffentlichen Gebäude folgt überwiegend einem anspruchsvollen Gestaltungsbild der jeweiligen Zeitstellung. Da es sich nicht um stadtbildprägende Gebäude im historischen Sinne handelt werden diese im Analyseplan als „große Solitäre“ kategorisiert. Zudem hat Quartier 3 einen durchgrünten Charakter, der durch die teilweise parkartig angelegten Freiflächen der großen Solitäre gekennzeichnet ist. Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Brunnendorf am Rand der Altstadt kommt dem Bereich eine städtebauliche „Gelenkfunktion“ zu.

Das große Potential der Entwicklung von Quartier 3 liegt neben der Stärkung des Stadions als regionaler Schwerpunkt sportlicher Veranstaltungen durch den Neubau einer Tribüne auch auf der möglichen, ggf. langfristigen Umnutzung des Festplatzgeländes und des gegenüberliegenden Großparkplatzes. Daneben kann die weitere Erschließung und Verknüpfung der Grünräume gestärkt werden.

Quartier 4 liegt im Osten des Untersuchungsgebiets entlang der historischen Hauptverbindung aus der Innenstadt in Richtung Osten - der Further Straße - sowie die südlich davon liegenden Regenauen.

Die Holzverarbeitung und der Holzhandel prägten in früheren Zeiten die Stadt Cham. Im Bereich der Regenauen östlich der Altstadt waren historisch die Holzländen an denen die aus Baumstämmen gebildeten Flöße anlegten und zum Weitertransport auf dem Landweg aus dem Fluss geholt wurden.

Seit der Mitte des 20. Jahrhunderts ist der Be-

reich geprägt durch ein „Vorrücken“ gewerblicher Funktionen aus der Kernstadt auf freie, gut angebundene Flächen vor der Stadt. Auch hier standen nach Hochwasserschutzmaßnahmen Flächen auf ehemaligen Überschwemmungsgebieten in den Regenauen zur Verfügung und konnten mit flächenintensiven gewerblichen Nutzungen belegt werden, für die in der Innenstadt kein Platz zur Verfügung stand. Eine weitere Flächenausweitung des Gebiets ist durch die Barrieren der Umgehungsstraße / Bundesstraße 22 im Osten und die Bahntrasse der Bahnlinie Schwandorf – Furth im Wald im Süden begrenzt. Eine Entwicklung fand daher in der jüngeren Vergangenheit eher durch eine inhaltliche Qualitätssteigerung statt, indem auf mehreren ehemals gewerblich genutzten Flächen ein Transformationsprozess zu einem Dienstleistungsstandort, insbesondere im medizinischen/sozialen Bereich stattgefunden hat. Die Bebauung besteht zum großen Teil aus Gewerbehallen und gewerblichen Zweckbauten oder einfachen betrieblichen Verwaltungsgebäuden, die in der Regel von nahezu vollflächig versiegelten als Lager- oder Parkplatz genutzten Freiflächen umgeben sind. Einige wurden in den vergangenen Jahren für Dienstleistungsangebote oder öffentliche Einrichtungen umgenutzt, wie das Gesundheitsamt, Jugendzentrum, Arztpraxen, Physiotherapie, Therapiezentrum oder ambulanter Pflegedienst.

Ein großes Potential des Quartiers liegt in der weiteren Transformation von Gewebeflächen zu Dienstleistungsflächen. Insbesondere die räumliche und inhaltliche Anbindung an den neuen Bildungsstandort um den „Campus Cham“ südlich der Bahnlinie birgt großes Entwicklungspotential. Nördlich der Bahntrasse befinden mehrere zusammenhängende Grundstücke bereits im Besitz der Stadt Cham, die zur potentiellen

Anknüpfung und Ergänzung des Bildungsstandortes geeignet sind, wenn eine Verbindung über die Bahntrasse geschaffen wird.

Künftig kann zudem das Gestaltungsbild des Quartiers durch Abrisse und Neubebauung und Begrünung im Zuge von Nutzungsänderungen eine Qualitätssteigerung erfahren und den Bereich als Bildungs-, Dienstleistungsstandort stärken.

Wohnen und Innenentwicklung

Die Quartiere 1 und 2 des Untersuchungsgebietes übernehmen wichtige Wohnfunktionen am Rande der Innenstadt. Aufgrund ihrer Lage (zentral, überwiegend ruhig, grün und mit attraktiven Blickbeziehungen), Infrastruktur und Anbindung sind sie gute Standorte für alle Bevölkerungsgruppen und Wohnformen. Das Spektrum an unterschiedlichen Wohnangeboten ist sehr groß. Innenstadtnahe Wohnangebote befinden sich in den Mehrfamilienwohnhäusern an der Pfarrer-Lukas-Straße und Parkstraße. In guter Durchmischung gibt es dort, sowie auch in der Posener Straße, Ossestraße und Hohenbogenstraße Einfamilienhäuser als Reihenhäuser oder freistehend auf Gartengrundstücken.

In der südlichen Pfarrer-Lukas-Straße, Dr.-Mugenthaler-Straße und Jahnstraße findet sich zunehmend gehobenes Wohnen und Familienwohnen in freistehenden Häusern mit teilweise großzügigen Gartengrundstücken.

Der Erhalt und ggf. Ausbau des Standortes des Seniorenwohnheims in der Pfarrer-Lukas-Straße in attraktiver Hanglage stärkt die Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnformen und fördert die Teilhabe älterer Menschen am städtischen Leben in zentrumsnaher Lage.

Die relativ großen Flächen mit Entwicklungspo-



Medizinische Dienstleistungen in Quartier 4



Bildungseinrichtung am Schulberg in Quartier 1

ANALYSE

1 tential, insbesondere auf dem Schülerparkplatz an der Dr.-Muggenthaler-Straße, haben Potential zur Nachverdichtung, um die Mischung aus öffentlichen Einrichtungen und Wohnen zu stärken.

Im Bereich Kleemannstraße und Pfarrer-Lukas-Straße gibt es Baulücken, die am erschlossenen Straßenraum liegen und überwiegend mit Gehölzen bestanden sind. Hier besteht das Potential der Nachverdichtung von Wohnhäusern mit attraktivem Freiraumbezug.

Um die Qualität der preiswerten und funktionalen Wohnangebote der Gebäude der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch langfristig zu sichern, sind großenteils Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudehülle und Technik notwendig, insbesondere was energetische Sanierung angeht. Auch eine Stärkung des Freiraumbezugs durch Ergänzung von Balkonen und Aufwertung der umgebenden Freiflächen hat das Potential die Quartiere attraktiver zu machen und als innenstadtnahen Wohnstandort weiter zu entwickeln.

Während in Quartier 3 künftig der Schwerpunkt auf großen, öffentlichen Nutzungen bleiben wird, ist auch in Quartier 4 künftig eine Weiterentwicklung der Wohnfunktion vorstellbar, wenn durch verstärkte Transformationsprozesse vom Gewerbe- zum Dienstleistungsstandort auch das Umfeld für zusätzliche Wohnangebote verträglicher wird. Insbesondere Angebote für studentisches Wohnen sind hier aufgrund der Nähe zu den bestehenden und erweiterbaren Bildungseinrichtungen um den „Campus Cham“ ein zukunftsträchtiges Thema, wenn eine Wegeverbindung zur Überwindung der Bahntrasse geschaffen wird.



Wohnen mit attraktiven Blickbeziehungen in Quartier 1



Mehrfamilienwohnen mit attraktiven Freiflächen

1.2.2 Öffentlicher Raum und Freiräume

Die teilweise eingegrünte Fußwegeverbindung vom Schulberg über den Schulbusparkplatz und die Freiflächen der neuen Stadthalle bis zur Further Straße hat das Potential durch eine Qualifizierung die Quartiere des Untersuchungsgebiets im Sinne einer Achse stärker zu verbinden. Diese reicht als zentrale Fußwegeverbindung der nördlichen Innenstadt vom Bahnhof bis zu den neuen Bildungseinrichtungen um den „Campus Cham“ an der Badstraße. Vorhandene und zu ergänzende „grüne Trittsteine“ können diese Verbindung stärken und schaffen eine Vernetzung der Grünräume untereinander.

Bestandteil dieser Vernetzung sind auch innerstädtische Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität in unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet. Dies ist zum einen die neue parkartige Anlage auf der Tiefgarage der Stadthalle mit zahlreichen Sitzmöglichkeiten und hoher Aufenthaltsqualität. Außerdem grenzt im Westen der Stadtfriedhof. 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. Die Fortsetzung der Wegeverbindung in Richtung Bahnhof führt weiter über den Stadtpark bzw. die parkartigen Freiflächen des Redemptoristen-Klosters.

Auch die öffentlich zugänglichen Freiflächen des Landratsamtes sind parkartig gestaltet, bieten Aufenthaltsqualität auf kleinen Sitzgruppen und Bänken und bilden innerhalb des Untersuchungsgebiets eine der Grünflächen, die als Erholungsfläche dienen.

Das Gelände des Stadions ist zur Rachelstraße und Parkstraße von einer zusammenhängenden Gehölzgruppe gesäumt und hat das Potential einer



Parkanlage auf der Tiefgarage an der Rückseite der Stadthalle

ANALYSE

1 grünplanerischen Aufwertung. Außerdem ist der geplante Neubau einer Haupttribüne eine wesentliche Aufwertung der regional wichtigen Sportanlage. Im äußersten Südosten umfasst der Umgriff des Untersuchungsgebiets die naturnahen Uferbereiche des Regen um das Gelände des Kanu-Clubs Graf Luckner. Hier befindet sich auch ein Wohnmobilstellplatz in eingegrünter, attraktiver Lage, jedoch mit gestalterischem und funktionalem Aufwertungspotential.

Die teilweise eingegrünte Fußwegeverbindung vom Schulberg über den Schulbusparkplatz und die Freiflächen der neuen Stadthalle bis zur Further Straße hat das Potential einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung und Ergänzung der Begrünung. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegt die neue parkartige Anlage auf der Tiefgarage der Stadthalle mit zahlreichen Sitzmöglichkeiten und hoher Aufenthaltsqualität. Außerdem grenzt im Westen der Stadtfriedhof. 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. Seine Durchwegung hat im Fußwegenetz über den Schulberg Bedeutung und er bietet als große innerstädtische Grünanlage Aufenthaltsqualität in unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet.

Viele Gärten und private Freiflächen der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet haben eine hohe Freiraumqualität, da sich auf vielen Grundstücken über rund fünf Jahrzehnte ein stattlicher Baumbestand sowie üppige Gartengestaltung entwickelt haben und tragen maßgeblich zur Biodiversität in den östlichen Stadtquartieren bei.

Dagegen weisen die privaten Freiflächen der gewerblich genutzten Anwesen häufig erhebliches Potential hinsichtlich Entsiegelung, Begrünung und

verbesserter gestalterischer Wirkung in den öffentlichen Raum auf.

Die Straßen- und Platzräume haben im gesamten Untersuchungsgebiet an vielen Stellen bauliches und insbesondere gestalterisches Aufwertungspotential. Dies gilt insbesondere entlang der Haupt-



Die Durchwegung des Friedhofs ist Teil einer attraktiven Fußwegeverbindung im nördlichen Innenstadtgebiet



Regenufer am Kanu Club Graf-Luckner

verkehrsachse Rachelstraße und ihren Einmündungsbereichen zur Parkstraße und der Nunstinger Straße im Umfeld der Bushaltestellen und der Einfahrt zum anliegenden Verbrauchermarkt.

Der Festplatz ist die größte zusammenhängende unbebaute Fläche im Untersuchungsgebiet. Er dient als Multifunktionsplatz in Innenstadt Nähe und es finden neben dem regelmäßig abgehaltenem Volksfest, Frühlingsfest und Chamlandschau auch diverse Einzelveranstaltungen wie Zirkus, Sammelplatz der BR-Radltour, Vereidigungen von Bundeswehresoldaten oder die Nutzung als Verkehrsübungsplatz statt. Seine Oberflächengestaltung und die Ergänzungsbauwerke wurden vor ca. zwei Jahrzehnten angelegt. Außerhalb der Veranstaltungen wird er einen Großteil des Jahreslaufs nur als Parkplatz und Abstellfläche für Großgerät genutzt. Langfristig könnte er das Potential zu einer höherwertigeren beispielsweise baulichen Nutzung mit großem Platzbedarf in Innenstadt Nähe bieten, wenn für die Abhaltung der Feste eine gut geeignete Ersatzfläche zur Verfügung steht.

Weitere große zusammenhängende Flächen mit gegebenenfalls kürzerfristigerem Entwicklungspotential für höherwertigere Nutzungen sind der dem Festplatz gegenüberliegende Großparkplatz südlich der Further Straße sowie die Flächen der Schülerparkplätze an der Kleemann- bzw. Dr.-Mugenthaler-Straße.



Pflegeeinrichtung im Wohngebiet an der Pfarrer-Lukas-Straße



Attraktive Freiflächengestaltung am Landratsamt

1 1.2.3 Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Gewerbe

Eine große Qualität des gesamten Untersuchungsgebietes ist seine Nähe zu fast allen städtischen Angeboten, von denen einige mit zentralen Funktionen auch innerhalb des Gebiets liegen, insbesondere in Quartier 1, 3 und 4.

In Quartier 1 bzw. den direkt angrenzenden Bereichen am Schulberg befindet sich ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Dienstleistungen, überwiegend im Bereich Bildung. Die Konzentration unterschiedlicher Schulen, Ausbildungsstätten sowie Betreuungseinrichtungen am Schulberg führt eine große Zahl von Kindern und Jugendlichen Chams und der regionalen Umgebung regelmäßig an diesen Ort.

Neben den unterschiedlichen Bildungseinrichtungen finden sich, teilweise in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet weitere öffentliche Einrichtungen wie das „Jobcenter“ der Arbeitsagentur, das Verwaltungsgebäude der AOK, der städtische Friedhof oder das Hallenbad. Etwas weiter westlich liegt der Komplex des Kreiskrankenhauses „Sana-Kliniken Cham“.

Für die Nahversorgung der ansonsten überwiegend dem Wohnen dienenden Quartiere 1 und 2 gibt es an der Rachelstraße zwei Verbrauchermärkte, außerdem einen Imbiss und ein Bäckereicafé am nordwestlichen Rand von Quartier 1 sowie eine Gaststätte an der Parkstraße gegenüber des Stadions. Zudem bietet die Tankstelle an der Further Straße, insbesondere außerhalb der normalen Geschäftszeiten, ein kleines Sortiment der Nahversorgung.

Der Schwerpunkt in Quartier 3 liegt auf großflächigen Veranstaltungsorten mit dem Stadion, dem Festplatz sowie der direkt anliegenden Stadthalle.

Diese Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen haben über das Stadtgebiet von Cham hinaus Bedeutung für die gesamte Region.

Der Neubau einer Tribüne im städtischen Stadion hat das Potential einer deutlichen Aufwertung der regional wichtigen Sportstätte.

Die vorgesehene Integration einer neuen Kindertagesstätte kann den grundsätzlich vorhandenen Bedarf weiter befriedigen. Die Ausrichtung auf den Schwerpunkt Sport ist ein potentiell gefragtes Alleinstellungsmerkmal in der Region.

Daneben liegen hier und im angrenzenden Quartier 4 mehrere Behörden und öffentlichen Einrichtungen. Dies sind neben dem Landratsamt das Amt für Ausländerwesen, das Gesundheitsamt, die Kreiseinsatzzentrale des Brand- und Katastrophenschutzes, die Geschäftsstellen des Bayerischen Roten Kreuzes, das Jugendzentrum, der Kindergarten „Landkreismäuse“ sowie in unmittelbarer Nachbarschaft des Untersuchungsgebietes das Technische Hilfswerk, die Freiwillige Feuerwehr und die Stadtwerke Cham.

Außerdem sind hier zahlreiche Dienstleister angesiedelt, die häufig die Räumlichkeiten oder Gebäude ehemaliger Gewerbe- oder Handwerksbetriebe nutzen. Hierbei sind im Umfeld des Gesundheitsamtes vor allem viele Dienstleistungen im medizinischen Bereich vorhanden, wie eine Privatklinik, mehrere Arztpraxen, Therapiezentrum mit Logopädie, Physiotherapie, Ergotherapie etc. oder ein ambulanter Pflegedienst.

Weitere Dienstleistungsangebote sind ein Fitnessstudio, eine Fahrschule, eine Autowerkstatt und ein Gebäudereinigungsbetrieb.

Im südlichen Bereich von Quartier 4 ist der gewerbliche Charakter noch stärker ausgeprägt. Insbesondere für die regionalen Landwirte finden sich hier Angebote im Umfeld der Altenstadter Straße. Neben der „Baywa“ mit Getreidespei-

cher, Tankstelle und Verkauf von landwirtschaftlichen Maschinen und Bedarf sind hier drei weitere Landmaschinen- und Motorgeräthändler. Darüber hinaus gibt es eine weitere Tankstelle sowie einen fleischverarbeitenden Betrieb mit angeschlossenen Wurst- und Fleischwarenverkaufsmarkt.

Unmittelbar östlich angrenzend an Quartier 4 befinden sich mehrere Verkaufsgebäude eines Möbelhauses sowie ein Sozialkaufhaus und einen Restposten-Discounter.

Zwei große, zusammenhängende, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke am südöstlichen Rand der Altenstadter Straße sind im Besitz der Stadt Cham und liegen brach bzw. werden als Lagerflächen zwischengenutzt. Sie können als Potentialflächen einer Entwicklung und Verbindung zu den Bildungseinrichtungen um den „Campus Cham“ südlich der Bahntrasse betrachtet werden. Am äußersten, südwestlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes, liegt jenseits der Bahntrasse am Regenufer auch das attraktive Freigelände mit Vereinsheim des Kanu Club Graf Luckner mit angrenzendem Wohnmobilstellplatz.

Insgesamt haben die Angebote an Verwaltungs- Bildungs- und privaten Dienstleistungseinrichtungen sowie Veranstaltungsorten für Sport, Freizeit und Kultur im gesamten Untersuchungsgebiet überwiegend eine starke zentrale Funktion. Sie richten sich an die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Cham, des Landkreises Cham sowie teilweise auch der gesamten südöstlichen Oberpfalz und der tschechischen Grenzregionen. Es besteht ein großes Potential der weiteren Transformation zum Dienstleistungsstandort, insbesondere im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Bildungsstandortes um den „Campus Cham“. Der Entwicklungsdruck ist an der Überformung des Gebiets in den vergangenen Jahren bereits deutlich ablesbar.



Neubau der Staatlichen Berufsschule an der Badstraße im Umfeld des "Campus Cham"



Neubau der Stadthalle

1 1.2.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Fußwegeverbindungen

Vom Schulberg über den Schulbusparkplatz und die Freiflächen der neuen Stadthalle bis zur Further Straße besteht eine weitgehend eingegrünte, separate Fußwegeverbindung, die sich nach Westen über den Friedhof und den Stadtpark bis zum Bahnhof fortsetzt. Von dieser Verbindung zweigen Fußwegeanschlüsse zu weiteren wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Arbeitsamt, verschiedene Schulen, das neue Altenpflegeheim am Redemptoristen-Kloster, das Krankenhaus und in Richtung historische Altstadt ab. In Teilbereichen hat die Verbindung das Potential einer baulichen Aufwertung, insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Barrierearmut.

Radverkehr

Da im gesamten Untersuchungsgebiet keine baulich getrennten Radwege oder abmarkierten Fahrrad-Schutzstreifen vorhanden sind und der Radverkehr auch in Cham eine zunehmend wichtige Rolle spielt, ist das Potential einer Attraktivitätssteigerung der Angebote für den Radverkehr offensichtlich. Dies gilt insbesondere in der Rachelstraße, in der die Radwanderwege 12 und 13 des Naturparks Oberer Bayerischer Wald verlaufen sowie der Altenstadter Straße, die Teil der Streckenführung des Fernradwanderwegs Jakobus-Radpilgerweg darstellt.

Außerdem besteht Potential die Radverbindungen zum Schulberg und den Bildungseinrichtungen um den „Campus Cham“ sicherer und attraktiver zu machen, da insbesondere zu Stoßzeiten die Gefahren durch das vermehrte Aufkommen des MIV im Bereich Schulberg erhöht sind.

An vielen Stellen mit hoher Frequenz besteht zudem Potential mehr zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten und Ladeinfrastruktur zu errichten.

ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist in das lokale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden. Der Bereich um den Schulberg ist durch die Bushaltestellen „Fraunhofer Gymnasium“, „FOS/BOS“, „Arbeitsamt/Friedhof“, „Robert-Schumann-Gymnasium“ und den „Zentralen Busbahnhof Gymnasien“ erreichbar. Der zentrale Bereich um das Stadion ist über die Bushaltestellen „Further Straße / Sparkasse“ sowie „Landratsamt“ angebunden. In den überwiegend gewerblich geprägten Bereichen im Quartier 3 und 4 sind die Bushaltestellen „Further Straße / Gibachstraße“ sowie „Altenstadter Straße / Südfleisch“ vorhanden. Der Bahnhof in Cham ist ein wichtiger Knotenpunkt des ÖPNV in der Region mit täglich ca. 90 Zughalten und durchschnittlich ca. 2.000 Ein- und Aussteigenden am Tag. Von den Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet ist er mit verschiedenen Buslinien gut getaktet erreichbar. Einige Buslinien, die durch das Untersuchungsgebiet verlaufen, fahren den Bahnhof direkt innerhalb von ca. 3 min an. Weitere enden am zentralen Busbahnhof Floßhafen und der Bahnhof ist mit einem Umstieg in ca. 15min erreichbar. Außerdem ist der Bahnhof aus dem Untersuchungsgebiet über eine direkte, durchgrünte Fußwegeverbindung von der Stadthalle über den Schulberg, Friedhof und Stadtpark erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr - MIV

Insgesamt weist Cham eine überdurchschnittlich hohe Verkehrszentralität, insbesondere in Bezug auf die Kreuzung von drei Bundesstraßen mit übergeordneter Erschließungsfunktion für die gesamte Region der südöstlichen Oberpfalz auf. Das Stadtgebiet von Cham ist im Süden, Osten und Norden durch leistungsfähige und moderne Umgehungsstraßen umgeben, die Teilabschnitte der Bundesstraßen 85 und 22 bilden. Von fünf Anschlussknoten kann sowohl nahezu jeder Punkt

im Stadtgebiet erreicht werden ohne die Innenstadt zu durchqueren, als auch die zahlreichen Parkmöglichkeiten rund um die Innenstadt.

Die Further Straße, im späteren Verlauf Rachelstraße ist eine wichtige Hauptaussfallstraße von der Innenstadt und dem östlichen Stadtgebiet in die östlichen Vororte sowie zur Bundesstraße 22 und entsprechend stark vom MIV genutzt. Hier besteht Potential die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren, Querungen zu verbessern und die wichtige Verbindung für alle Verkehrsteilnehmer außerhalb des MIV attraktiver zu machen. Dies gilt auch für die stark frequentierte innerstädtische Verbindung Parkstraße zum Schulberg und weiter in die westliche Vorstadt mit dem Krankenhaus und dem Bahnhof.

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

Das Potential attraktive Alternativen zu stärken kann trotzdem noch stärker ausgeschöpft werden. Intermodalität kann insbesondere in den Wegebeziehungen von den Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet zum Bahnhof gestärkt werden. Dabei sind alle Verkehrsmittel zu betrachten, damit Wege vom Auto auf den Umweltverbund verlagert werden können bzw. unnötige Energie- und Raumbeanspruchende Kfz-Fahrten unterbleiben.

Ruhender Verkehr - Parken

An zentralen Orten und Einrichtungen wird ein Angebot zum Parken erwartet und steht in der Regel auch bereit. Im Untersuchungsgebiet



Abschnitt der Wegeverbindung "Band der guten Angebote" am Schulberg



Die Further Straße ist eine wichtige und stark befahrene Ausfallstraße von der Innenstadt ins östliche Stadtgebiet und zu den Fernstraßen

1 und unmittelbaren Anschluss gibt es mehrere Parkhäuser, großflächige Parkplätze sowie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken.

Innerhalb bzw. direkt am Rand des Untersuchungsgebiets liegen die kostenpflichtige Parkgarage „P9 Stadthalle“ mit 168 Stellplätzen sowie der kostenfreie Parkplatz „P6 Stadion“ mit 240 Stellplätzen. Außerdem kann der große Schülerparkplatz an der Dr.-Muggenthaler-Straße mit ca. 200 Stellplätzen kostenfrei genutzt werden.

In der Nähe des Untersuchungsgebiets liegt das kostenpflichtige Parkdeck „P7 Schulberg“ mit 167 Stellplätzen sowie das kostenpflichtige Parkdeck „P1 Floßhafen“ mit 649 Stellplätzen, von dem die Altstadt in wenigen Minuten fußläufig bequem erreichbar ist.

In den meisten Straßenräumen des Untersuchungsgebiets sind straßenbegleitende Parkplätze vorhanden, die überwiegend kostenfrei von jedermann genutzt werden können. Hinzu kommen noch Kunden- und Mitarbeiterparkplätze der Behörden, Dienstleister und Händler, die vor fast jeder Einrichtung ausreichend vorhanden sind.

Teilweise haben die Parkplätze gestalterisches Aufwertungspotential, insbesondere hinsichtlich Bepflanzung, der Beläge und der Übersichtlichkeit.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass augenscheinlich ein deutliches Überangebot von Parkplätzen vorhanden ist. Bei insgesamt ca. 1.500 öffentlich nutzbaren Parkplätzen in Parkhäusern und auf Großparkplätzen (ohne straßenbegleitende Parkplätze im öffentlichen Raum und private Kundenparkplätze) im Untersuchungsgebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld kann selten mehr als eine mittlere Auslastung festgestellt werden.

Grundlage für eine potentielle Neustrukturierung und Komprimierung des Parkens wäre die Erstellung eines Parkraumkonzepts durch ein geeignetes Fachplanungsbüro.



*Transformationsprozess in Quartier 4,
Umnutzung von Gewerbe zu sozialen Dienstleistungen*



*Transformationsprozess in Quartier 4,
Neubau Verwaltungsgebäude*

1.3 NUTZUNGSKONFLIKTE UND MÄNGEL

1 1.3.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen

Quartier 1 und Quartier 2 umfassen weitgehend allgemeine Wohngebiete, die im Schwerpunkt ab den 1960er und 1970er entstanden sind. Dementsprechend entspricht die auf Funktionalität und wirtschaftliche Erstellung konzentrierte Planung teilweise nicht mehr heutigen Vorstellungen von Wohnungsbau und den technischen Standards. Die Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäuser dieser Zeit wurden in der Regel ohne die Aufnahme regionaler Gestaltungselemente, Konstruktionsweisen und Materialien erstellt und können aus heutiger Sicht häufig als identitätslos und mit denen anderer deutscher Regionen beliebig austauschbar bezeichnet werden.

Hinzu kommt, dass die teilweise über 50 Jahre alten Häuser Gebrauchsspuren haben und damals häufig Bauweisen eingesetzt wurden, die aus heutiger Sicht nicht materialgerecht sind. Neben dem Sanierungsbedarf aufgrund der jahrzehntelangen Beanspruchung wurde damals eine Bauweise ausgeführt, die auf Klimaschutz und Ressourcenschonung keine Rücksicht nahm und zur weiteren Nutzung energetische Sanierungsmaßnahmen voraussetzt.

Für den Fall, dass Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden sollen, besteht die Gefahr, dass ohne städtebauliches Gesamtkonzept eine Struktur unterschiedlichster Baustile und Gestaltungsbilder entsteht, die einem harmonischen Stadtbild entgegen wirkt.

Im Durchschnitt sind die Wohngebäude in Quartier 1 etwas älter als im deutlich kleineren Quartier 2. In beiden Quartieren gibt es neben dem Schwerpunkt der Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts auch Bebauung, deren Errichtung bis in die Gegenwart reicht.



Sanierungs- und Modernisierungsbedarf in Quartier 1

tier 1 und 2 waren vor rund 50 Jahren junge Familien, von denen später verbreitet nur die Eltern dort wohnen geblieben sind. Daher gibt es heute einige Anwesen in denen nur noch ein oder zwei ältere Menschen leben und somit ein hohes Leerstandsrisiko droht.

Neben den Gebäuden aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, deren Sanierungsbedarf sich häufig auf bauliche und technische Ertüchtigung bzw. Modernisierungsmaßnahmen beschränkt, gibt es in Quartier 1, insbesondere entlang der Kleemannstraße auch einige Gebäude, die älter und meist ortsbildprägend sind, teilweise schon mehrere Jahre leerstehen und hohen bis sehr hohen Sanierungsbedarf haben.

Im Quartier 1 gibt es einige Baulücken auf Flächen, die damals erschlossen, aber nie bebaut wurden. Teilweise haben diese sehr „grünen“ Charakter, sind als Streuobstwiesen angelegt oder mit Gehölzen überwuchert. Andere liegen als Wiesen brach oder werden als provisorischer Parkplatz genutzt. Daneben ist auch die große, ungestaltete Fläche des Schülerparkplatzes zwischen Dr.-Muggenthaler-Straße und Kleemannstraße im Sinne einer Brache als städtebaulicher Missstand zu betrachten.

In Quartier 2 gibt es nur eine Baulücke am nordöstlichen Rand, die als privater Garten mit großer Rasenfläche genutzt ist. Im FNP ist dort eine gewerbliche Nutzung, wahrscheinlich in Ergänzung zum gegenüberliegenden Möbelhaus dargestellt, eine Nachverdichtung zur Wohnnutzung scheint jedoch städtebaulich schlüssiger.

Der überwiegende Teil der Bebauung ist aufgrund der einheitlichen Entstehungszeit als „strukturprägend“ zu betrachten. Einige Gebäude sind aufgrund des höheren Baualters und der handwerklich geprägten Ausführung als ortsbildprägend zu be-



Strukturell unangepasste Gebäude und mangelnde Pufferzonen zwischen den Nutzungen

1 trachten, wenn gleich auch keines mit potentiellen Denkmaleigenschaften dabei ist. Einzeldenkmale oder Ensembles im Sinne der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gibt es im gesamten Untersuchungsgebiet nicht.

Am südlichen Rand des Quartiers 1 kann es bei Baumaßnahmen zu Konflikten kommen, da hier Bodendenkmale liegen oder angrenzen. Sie umfassen die Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des Stadtteils "Brunnendorf" von Cham, der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung und des historischen Stadtkerns von Cham sowie einen mittelalterlichen Erdstall. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art ist hier im Bereich der eingetragenen Bodendenkmale eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

In **Quartier 3** stammen die großen Solitäre des Robert-Schumann-Gymnasiums und des Landratsamtes wie die umgebende Wohnbebauung aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, entsprechend des Baualters und der Nutzungsdauer ist Sanierungsbedarf entstanden. Während das Robert-Schumann-Gymnasium im Laufe der Bearbeitung der VU um 2024 einer Generalsanierung unterzogen wird, hat das Landratsamt augenscheinlich noch Sanierungsbedarf. Im Herbst 2024 wurden auch hier Sanierungsmaßnahmen begonnen.

An Stelle der vor einigen Jahren zurückgebauten Tribüne am Stadion ist aktuell eine unversiegelte Böschung. Ein Stadionbesuch für ein größeres Publikum ist derzeit kaum möglich. Vorplanungen für einen notwendigen Tribünenneubau sind allerdings bereits begonnen worden.

Die vorgesehene Integration einer Kinderbetreuungseinrichtung in den Tribünenneubau kann einen Teil des fehlenden und nachgefragten Bedarfs an Betreuungsplätzen decken.

Die große, brachliegende Fläche des Festplatzes in Innenstadtnähe kann außerhalb der dort stattfindenden Veranstaltungen als temporärer städtebaulicher Missstand betrachtet werden. Langfristig kann das Areal aufgrund seiner Größe und Lagegunst auch für höherwertigere Nutzungen geeignet sein, wenn ein geeigneter Ersatzstandort gefunden wird.. Der gegenüberliegende Großparkplatz südlich der Further Straße stellt gestalterisch einen größeren Missstand dar und wird außerhalb der Zeiten, an denen Veranstaltungen auf dem Festplatz stattfinden, zum Parken nicht benötigt.

Die Baustruktur in **Quartier 4** ist teilweise durch Gewerbehallen geprägt, deren ursprüngliche Nutzung verlegt oder eingestellt wurde. Einige davon befinden sich in „Zweitverwendung“, insbesondere für medizinischen Dienstleistungen im Bereich Further Straße. Die funktionalen Zweckbauten der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts haben dabei meist kein attraktives bzw. repräsentatives Erscheinungsbild, wenn sie auch zur Umnutzung überwiegend saniert wurden. Zudem sind die Dienstleistungsflächen mit unattraktiven Abstell- und Lagerflächen durchsetzt, was insgesamt zu einem wenig ansprechenden Ortsbild führt.

Im südlichen Abschnitt um die Altenstadter Straße ist Quartier 4 noch stärker gewerblich geprägt. Hier befindet sich eine zentrale Anlaufstelle von Handel und Dienstleistungen für Landwirte der Region. Entsprechend großflächig sind Lagerhallen und Lagerflächen sowie Aufstellflächen für schweres Gerät. Die Gebäude sind überwiegend reine Zweckbauten wie Getreidespeicher, Lagerhallen und Werkstätten, die ungestaltet und wenig attraktiv sind.

Wohnen und Innenentwicklung

Hauptmängel der Wohngebäude der 1960er und 1970er Jahre sind über die Nutzungsjahre entstan-

dener Modernisierungs- und Sanierungsbedarf sowie fehlende energetische Ertüchtigung. Daneben gibt es gestalterische Mängel, fehlende Materialgerechtigkeit sowie mangelnde regionaltypische Ausprägung. Häufig fehlen zudem Balkone oder attraktive Freiflächen mit Aufenthaltsqualität im Umfeld. In Quartieren, wo bauliche Mängel, unzeitgemäße Ausstattung, mangelhafte Gestaltung und in der Folge Leerstände konzentriert auftreten, kann die Zahl der Bewohner, die von Transferleistungen leben müssen, verbreitet zunehmen und es besteht die Gefahr einer sozialen Abspaltung einzelner Gebäude oder Bereiche.

Die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum ist sehr hoch und kann im weiteren Innenstadtgebiet kaum befriedigt werden.

Die Sonderwohnform Studentenwohnen ist in Cham bisher fast nicht vorhanden, obwohl im südlichen Anschluss des Untersuchungsgebiets in den vergangenen Jahren die Studienangebote am „Campus Cham“ mit stetig wachsenden Studierendenzahlen entstanden sind. Auch andere Sonderwohnformen oder gemeinschaftlich orientierte Wohnmodelle gibt es kaum.



Das Robert-Schumann-Gymnasium erfährt um 2024 eine Generalsanierung



Private Freifläche mit hohem Versiegelungsgrad und Funktionsverlusten

1 1.3.2 Öffentlicher Raum und Freiräume

Grundsätzlich mangelt es im Untersuchungsgebiet an öffentlichen Grünflächen.

Bereiche, die freiraumplanerisch nicht gestaltet und unzugänglich sind liegen um das Stadion, das zu zwei Seiten von Gehölzgruppen gesäumt ist. Auch der Park hinter der Stadthalle ist von der Hauptverkehrsachse Further Straße schwer zugänglich.

Auch im öffentlichen Straßenraum mangelt es größtenteils an Grünflächen und Orten, die zum Verweilen einladen. Der teilweise vorhandene grüne Charakter wird insbesondere in Quartier 1 und 2 fast ausschließlich über die privaten Gärten vermittelt.

Besonders im Quartier 4 mangelt es offensichtlich an Begrünung im öffentlichen Raum und Straßenbäumen, da hier auch die anliegenden Privatgrundstücke kaum Bepflanzung aufweisen. Die privaten Freiflächen der Gewerbebetriebe in Quartier 4 sind häufig vollflächig versiegelt und nahezu ausschließlich als Lager-, Abstell- oder Parkplatzflächen genutzt. Da auch dort kaum Begrünung oder Freiflächengestaltung vorhanden ist, ist die Wirkung in den öffentlichen Raum entsprechend negativ. Die Biodiversität ist insbesondere in Quartier 4 schwach ausgeprägt.

Der große Festplatz ist eine große, unbebaute Flächen in innenstadtnaher Lage, die außerhalb der Veranstaltungen brach liegt und in Teilbereichen als Parkplatz für Stadionbesucher, Abstellplatz für Lastkraftwagen oder temporäre Lagerfläche genutzt wird. Die vorhandene Eingrünung ist zu schwach, um eine wirkungsvolle Raumkante für die große Freifläche zu bilden. Der gegenüberliegende geschotterte Parkplatz südlich der Further Straße ist vor allem während Veranstaltungen auf dem Festplatz als Ausweichmöglichkeit nachgefragt. Aufgrund der Nähe der gegenüberliegenden Parkgarage Stadthalle sowie des fußläufig nahen Parkdecks am Floßhafen ist er

zur Deckung des Parkraumbedarfs augenscheinlich nicht notwendig.

Ein weiterer öffentlich nutzbarer Parkplatz, der größtenteils ungestaltet und mangelhaft begrünt ist, ist der Schülerparkplatz an der Dr.-Muggenthaler-Straße.

Hinzu kommen zahlreiche Kundenparkplätze der Händler und Dienstleister sowie private Hofflächen, die ausschließlich zum Parken genutzt werden. Diese sind in der Regel vollflächig versiegelt und mangelhaft begrünt.

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und auch auf öffentlich zugänglichen Privatflächen ist in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes nicht gegeben oder mangelhaft.

Die Bahntrasse am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes bildet eine räumliche Barriere zum Bereich um den neu geschaffenen Bildungsstandort „Campus Cham“. Da dieser Bereich südlich vom Regenufer begrenzt wird, ist seine Kfz-Erschließung nur vom Brunnendorf über die Stichstraße Badstraße möglich, ein Fuß- und Radweg führt weiter nach Osten in Richtung Altstadt. Verbindungen nach Norden und Süden bestehen nicht.

In den Südosten von Quartier 4 reicht ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Regen mit einer Jährlichkeit von HQ 100. Eine Hochwassergefahrenfläche HQextrem für ein seltenes Hochwasser überdeckt den gesamten Bereich südlich der Altenstadter Straße und kleinerer Teilbereiche nördlich davon.



Unzugängliche Gehölzgruppe am Rand des Stadions



Der Festplatz außerhalb von Veranstaltungen

1.3.3 Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Gewerbe

Von den öffentlichen Einrichtungen in Quartier 3 und 4 haben die Gebäude des Landratsamts, des Gesundheitsamtes sowie das Jugendzentrum teilweise Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf. Gebäude, die in „Zweitnutzung“ früherer Gewerbebetriebe sind, sind teilweise wenig identitätsstiftend und nicht auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet.

Das Stadion kann für Besucher größerer Sportereignisse nur eingeschränkt genutzt werden, da eine leistungsfähige Tribüne fehlt.

In den Wohngebieten von Quartier 1 und 2 gibt es ein leerstehendes Einzelhandelsgeschäft und einige ehemalige Ladenräume zur Nahversorgung werden als Büroräume genutzt.

Im Transformationsprozess von Gewerbe zu Dienstleistung in Quartier 4 kommt es zu Konflikten in der Anfahrt für die unterschiedlichen Kunden und Nut-

zer, insbesondere im öffentlichen Raum. Die Gewerbebetriebe mit Landmaschinenhandel, Getreidespeicher, Baustofflagern etc. werden häufig mit schweren Schleppern oder Lastwägen angefahren und sind emissionsintensiv, während die Nutzungen der überwiegend medizinischen Dienstleistungen in der Regel mit Ruhe verbunden sind und die teilweise auch betagtere Patienten oder Kunden mit dem Pkw oder dem ÖPNV anfahren.

Einige Flächen an der Altenstadter Straße, am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebiets, liegen derzeit brach bzw. werden als Deponieflächen für Baustoffe genutzt, was gegenwärtig als Missstand zu betrachten ist. Da sie im städtischen Besitz sind, besteht hier jedoch die Möglichkeit eine Wegeverbindung zu den Bildungseinrichtungen an der Badstraße zu ergänzen, und in diesem Zuge die Flächen für höherwertigere Nutzungen zu entwickeln.

1

1.3.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Fußwege

Straßenbegleitende Fußwege sind im gesamten Untersuchungsgebiet häufig schmal und/oder haben bauliche Schäden und sind für die Nutzung mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhlfahrer nur schlecht geeignet. An der Altenstadter Straße ist der relativ schmale Fußweg zudem noch als gleichberechtigter Radweg ausgeschildert, was zu Konflikten im Begegnungsverkehr führen kann.

Außerdem sind Fußgängerbereiche an belebten Stellen häufig mangelhaft gestaltet, nicht barrierearm und nicht einladend zum Aufenthalt, wie beispielsweise um die Bushaltestellen an der Rachelstraße.

Querungshilfen fehlen an vielen Bedarfspunkten entlang der Hauptverkehrsachsen Further Straße, Rachelstraße und Parkstraße.

In der Kleemannstraße wurde die Durchfahrtsmöglichkeit für Kfz durch Einbau einer Betonabmauerung auf Höhe des Bolzplatzes am Fraunhofer-Gymnasium beschränkt. Am verbliebenen, schmalen Durchgang wurden Umlaufsperrn errichtet, um Radfahrer zum Absteigen zu zwingen. Das verbliebene Hochbord ist an dieser Stelle ein Stolperfalle für Fußgänger und das Absperrgeländer eine Gefahr für Radfahrer. Zudem ist das Passieren für Rollstuhlfahrer oder mit Kinderwagen eingeschränkt bis unmöglich.

Bedingt durch die Topographie gibt es in Quartier 1 Stufenanlagen und steilere Fußwege, die für weniger mobile Fußgänger häufig nur mit schwierigen Umwegen umgangen werden können.

Im abseits der Straßen verlaufenden Fußwegenetz am Schulberg gibt es einige Lücken in der Durchgängigkeit, die Umwege erfordern oder die Nutzung auf straßenbegleitende Wege verlagern.

Außerdem fehlt eine Wegeverbindung über die



Böschung am Stadion - hier soll eine neue Tribüne entstehen



Die Bahnstrecke nach Furth i. Wald stellt eine räumliche Barriere in Quartier 4 dar

Bahntrasse zwischen den Bildungseinrichtungen um den „Campus Cham“ am östlichen Ende der Badstraße nach Norden zur Altenstadter Straße im Quartier 4.

Radverkehr

Dem Radverkehr wird im gesamten Untersuchungsgebiet kein eigener Raum eingerichtet. Es gibt weder bauliche noch abmarkierte Radwege. Im gewerblich geprägten Quartier 4 sind einige straßenbegleitende Gehsteige mit Hochboard als gemeinsame Fuß- und Radwege beschildert, obwohl sie für einen Begegnungsverkehr zwischen den beiden Fortbewegungsarten eigentlich zu schmal sind. Dies ist wohl dem hohen Aufkommen von Lkw und Traktoren in dem Bereich geschuldet, deren Zusammentreffen mit Radfahrern in den relativ schmalen Straßenräumen zu größeren Konflikten und Gefahren führen würde.

Insbesondere in der Radanbindung des Bahnhofs sowie des zentralen Busbahnhofs am Floßhafen besteht Nachholbedarf, wenn Intermodalität in Verbindung von umweltfreundlicher mit gesunder Fortbewegung gefördert werden soll. Auch die Radweganbindungen des Schulbergs und zu den Bildungseinrichtungen an der Badstraße um den „Campus Cham“ haben hinsichtlich Funktionalität und Sicherheit Mängel, obwohl gerade Kinder und Jugendliche häufig mit dem Rad unterwegs sind und hier konzentriert mit anderen Verkehrsteilnehmern zusammentreffen.

Auch Seniorinnen und Senioren nutzen durch die Verbreitung des E-Bikes verstärkt das Fahrrad.

Zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten fehlen weitgehend an den Schwerpunkten von Dienstleistungen sowie teilweise auch an den öffentlichen Einrichtungen.



Schmales Profil der Altenstadter Straße. Fußgänger und Radfahrer müssen sich den schmalen Bürgersteig teilen



Zwischen Stadion und Stadthalle bestehen räumliche Barrieren

1 ÖPNV

Am zentralen „Zentralen Busbahnhof Gymnasien“ an der Jahnstraße sind die Bussteige ohne Hochborde oder weitere Hilfen zur Barrierefreiheit ausgestattet. Überdachte Unterstellmöglichkeiten und Sitzgelegenheiten sind für Stoßzeiten nicht ausreichend. Auch die stark frequentierten Bushaltestellen am Landratsamt sind gestalterisch und funktional wenig einladend für Wartende.

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

Motorisierter Individualverkehr - MIV

Konflikte und Mängel ergeben sich vor allem durch den starken Durchgangsverkehr entlang der Further Straße, die im weiteren Verlauf als Rachelstraße stadtauswärts zur Bundesstraße und dem östlichen Stadtgebiet führt. Auch im Verlauf der Parkstraße, die als wichtige innerstädtische Verbindung und Haupteinschließung des Schulbergs dient sowie der Straße „Auf der Schanze“, die auch Erschließungsfunktion für das Untersuchungsgebiet hat, gibt es Konflikte und Mängel. Es wird häufig mit überhöhter Geschwindigkeit gefahren, die Straßenquerschnitte sind schmal, die Querungen sind teilweise gefährlich und es entstehen Emissionen durch Lärm Staub und Abgase.

Am Schulberg gibt es zu Stoßzeiten ein hohes Verkehrsaufkommen, da hier der überwiegende Teil der Schulen in Cham konzentriert ist und der Unterricht in der Regel 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.

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, da z.B. mit der Parkgarage Stadthalle, dem Großparkplatz Festplatz/Stadion, dem Parkhaus und Parkplatz des Landratsamtes sowie dem Parkdeck am Brunnendorf mehrere großflächige Parkangebote mit insgesamt ca. 1.100 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe beieinander liegen, wobei die straßenbegleitenden Parkplätze im öffentlichen Raum und die privaten Kundenparkplätze nicht mitgezählt sind.

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, gleichzeitig sind öffentliche Parkangebote in unmittelbarer Nähe vorhanden und nahezu im gesamten Straßenraum des Untersuchungsgebiets ist straßenbegleitendes Parken erlaubt.



Großflächig versiegelter und mangelhaft gestalteter privater Kundenparkplatz



Der Schülerparkplatz am Schulberg hat das Potential einer attraktiven Entwicklungsfläche für öffentliche Einrichtungen und/oder städtisches Wohnen

1.4 BESTEHENDE KONZEPTE

1 1.4.1 GSEK Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungskonzept 2010

In den Jahren 2008 bis 2010 wurde für die Stadt Cham ein GSEK (Gesamtstädtisches Städtebauliches Entwicklungskonzept) erstellt, das als Strategie die Weiterentwicklung der Stadt vorbereitet hat. 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 waren: Wohnen, Arbeiten, Lernen, sich Erholen.

Viele der damals formulierten Ziele und Maßnahmen haben auch für die Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich westlich und östlich des Stadions Gültigkeit oder bilden gemeinsame Schnittmengen. Als übergeordnete Ziele gelten heute wie damals beispielsweise 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.

Ziele und Maßnahmen, die um 2010 im GSEK formuliert wurden und sich mit den Zielen und Maßnahmen der VU „Stadtsanierung Cham-Ost, Bereich östlich und westlich des Stadions“ überschneiden bzw. bereits (teilweise) umgesetzt wurden sind im Folgenden stichpunktartig aufgelistet:

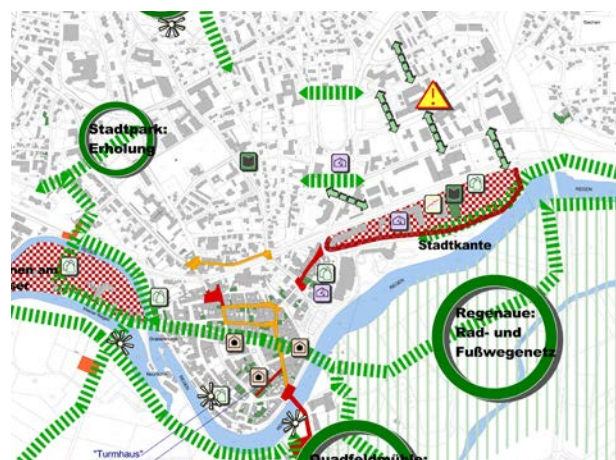
- Qualifizierung des Wegenetzes
- Vernetzung durch innerörtliche Fuß- und Radwege
- Attraktivitätssteigerung der Freianlagen
- Attraktivitätssteigerung der Platz- und Straßenräume
- Attraktivitätssteigerung öffentlicher Raum in der Innenstadt
- Sicherung und Ausbau des Bildungsstandortes
- Aufwertung Schulberg
- Gestalterische Aufwertung vor allem für den Bereich der östlichen Regentaläue mit Bepflanzung und Anlage von Ruheplätzen
- Stellplätze für Wohnmobile beim Kanuclub Graf Luckner - Weiterentwicklung zum Caravan-Stellplatz
- Vorfeld Stadthalle im Zusammenhang mit Sanierung oder Neubau Stadthalle und Parkierungsflächen parkartig gestalten
- Qualifizierung des Straßenraums und der Seitenräume durch: Anlage großzügiger Geh- und Radwege
- Aufwertung des Wegenetzes durch:
 - Baumpflanzungen
 - Anlage von Ruheplätzen
 - durchgehende Beschilderung
- Entwicklung eines höherwertigen Mischgebiets für campusnahe Einrichtungen

- Aufwertung östliche Vorstadt (Bereich Campus) aufgrund der attraktiven Lage in Innenstadt Nähe sowie als Pufferbereich zwischen den nördlichen Wohngebieten und dem Landschaftsraum Regenaue
- Mögliche Maßnahmen zur Qualifizierung und Entwicklung einer höherwertigen Nutzungsstruktur:
 - Erweiterung des begonnenen Projektes "Campus Cham" mit Gebäuden für Lehre, Gründungsvorhaben, Gastronomieförderung, Freizeit etc.
 - Anlage von begrünten Durchwegungen vor allem in Nord-Süd-Richtung
 - Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums
 - Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment durch die Instrumente der Bauleitplanung
- Erweiterung und Qualifizierung des Bildungsstandortes Cham. Weitere Bausteine im Bereich Cham-Ost können folgen:
 - Jugendhostel
 - Hochschulnahes Gewerbe (Ausgründungen, Institute) und Freizeiteinrichtungen
 - Gebäude für Forschung und Lehre
 - Wohnen für Auszubildende, Schüler, Studierende
 - Teilstandort Berufsschule: z.B. für Metall- und Elektroberufe
 - Bauplanungsrechtliche Ausweisung als Mischgebiet
- Die derzeitigen Berufsschulstandorte in Stadt und Landkreis Cham sollen konzentriert, ergänzt und baulich entwickelt werden:
 - Nutzung der Kopplungseffekte mit dem Campus Cham, insbesondere für die Metall- und

Elektroberufe

- Interkommunal abgestimmte Standortsuche
- Ggf. Grunderwerb
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für den Neubau der Berufsschule

- Jugendzentrum (Further Straße)- Angebote verbessern und ergänzen:
 - Öffnungszeiten, auch am Wochenende
 - leistungsfähigeres Internetcafé
 - qualifiziertes Angebot für Band-Proberäume
 - Bessere Kommunikation und Organisation des vorhandenen Angebots
- Bildungsstandort Cham sichern und stärken:
 - Übernachtungsmöglichkeiten für Bildungspendler schaffen (z.B. Jugendhostel) als gemeinsames Angebot für Studierende und Fachschüler
 - Kulturelle Angebote gezielt auf diese Gruppe der "älteren" Jugendlichen, Auszubildenden, Studierenden etc. ausrichten
 - Verbessere Anbindung des Schulbergs und der Badstraße (fußläufig und Buslinien) an die Innenstadt / Brunnendorf



Ausschnitt "Aktionsplan" GSEK 2010
Darstellung plan&werk

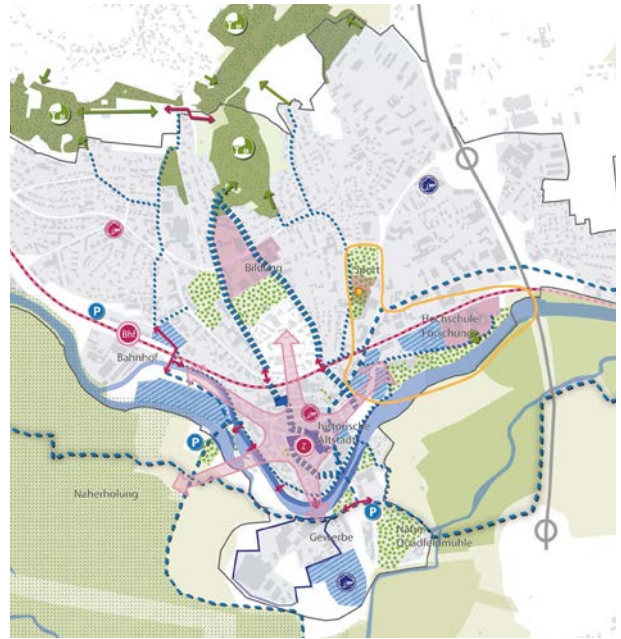
ANALYSE

1 1.4.2 ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept 2024

Das GSEK wurde ab 2022 als ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) turnusgemäß - nach ca. 10-15 Jahren - fortgeschrieben und im Frühjahr 2024 beschlossen.

Unter dem Motto „Stadt gestalten für morgen“ wurden im ISEK Ziele und Maßnahmen formuliert. Übergeordnete Ziele, die 2024 im ISEK formuliert wurden und sich mit den Zielen und Maßnahmen der VU „Stadtsanierung Cham-Ost, Bereich östlich und westlich des Stadions“ überschneiden sind im Folgenden stichpunktartig aufgelistet:

- Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche
- Bau einer Multifunktionshalle
- Entwicklung weiterer (generationenübergreifender) Angebote und Begegnungsstätten
- Weiterentwicklung des Bildungsbereichs
- Stärkung Chams als Wirtschaftsstandort
- Weiterentwicklung eines attraktiven Angebots an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Verbesserung der Barrierefreiheit und Abbau von Gefahrenstellen im öffentlichen Raum
- Vermeidung von Zersiedelung und Flächenverbrauch



Ausschnitt Rahmenplan ISEK 2024
Darstellung
DIE STADTENTWICKLER / WGF Landschaft

Quellen Analysedaten:

Statistik Kommunal 2023 Stadt Cham,
Bayerisches Landesamtes für Statistik
https://www.statistik.bayern.de/produkte/statistik_kommunal/index.html

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

Landratsamt Cham - Wirtschaftsförderung und Regionalmanagement, Die Wirtschaftsregion Landkreis Cham in Zahlen, 2019

[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/regen-talaue/>



2

ZIELE UND MASSNAHMEN

ZIELE UND MASSNAHMEN

2.1 ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Ziele / Leitsätze

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden als Leitsätze dem Rahmenplan vorangestellt, um künftig eine qualitätsvolle und vernetzte Entwicklung und Sanierung der Quartiere im Bereich westlich und östlich des Stadions sicherzustellen.

Begründungen für Sanierungsmaßnahmen leiten sich aus dem vorgefundenen Ortsbild, der Siedlungsstruktur, den Wohnverhältnissen und der Demographie ab. Funktionsverluste sowie städtebauliche Missstände sind in den Analyseplänen kartiert und textlich beschrieben.

Leitsätze

- Stärkung und Entwicklung des Sport- und Kulturzentrums am Stadion durch Integration in das Wegenetz, Ergänzung einer Mantelbebauung und Verbindung mit der Stadthalle
- Qualifizierung „Band der guten Angebote“ zwischen Bahnhof, Schulberg, Stadion, Stadthalle, Festplatz und Campus als alternative Ost-West-Verbindung. Beseitigung von örtlichen Konfliktpunkten und Barrieren.
- Städtebauliche Entwicklung für Transformation von Gewerbe zu Dienstleistung, insbesondere im Bereich Bildung und medizinische Versorgung vorbereiten und fördern.
- Parken ordnen und Effizienz steigern.
- Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz integrieren.
- Stärkung der Wohnfunktion durch Sanierung und Modernisierung sowie Ergänzung und Wei-

terentwicklung der Wohngebäude und Wohnformen.

- Grün- und Gehölzstrukturen insbesondere in den Wohngebieten und im Umfeld öffentlicher Einrichtungen pflegen und entwickeln.

In der Umsetzung werden die Ziele mit räumlichen Handlungsfeldern verbunden.

Zusammenfassung Handlungsfelder:

- Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen
- Öffentlicher Raum und Freiräume
- Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Gewerbe
- Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

2.1.1 Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist durch sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Es wurde zur Analyse und für die Beschreibung von Maßnahmen in vier Quartiere mit sehr unterschiedlichem Charakter gegliedert. Verbindend ist, dass sich im gesamten Gebiet bzw. direkt angrenzend eine hohe Dichte von öffentlichen Einrichtungen befindet, die wichtige zentrale Funktionen der Kreisstadt Cham erfüllen, für deren Gebäudegrößen die historische Altstadt zu kleinteilig ist. Eine, bis auf wenige Lücken bereits vorhandene Wegeverbindung, führt wie ein „roter Faden“ in Ost-West-Richtung durch alle Quartiere. Sie verbindet den Bahnhof mit der historischen Vorstadt um die Ludwigstraße über den Schulberg mit seinen zahlreichen Bildungseinrichtungen und Behörden, die Stadthalle sowie den Bereich um das Stadion mit den in Transformation zu Dienstleistungsstandorten befindlichen Gewerbeflächen im östlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes. An deren Ende stehen die Bildungseinrichtungen um den Campus Cham, die bisher noch durch die Barriere der Bahntrasse abgetrennt sind. In kurzen Stichen und Querverbindungen lassen sich von dieser Achse auch zahlreiche weitere öffentliche Einrichtungen und Angebote für Erholung und Freizeit gut erreichen. Innerhalb dieser Achse sind auch abschnittsweise Verbindungen zwischen öffentlichen Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen möglich. Diese das gesamte Untersuchungsgebiet überspannende Trasse wird im Sinne eines übergeordneten städtebaulichen Themas im Folgenden als „Band der guten Angebote“ bezeichnet.

Quartier 1 ist ein typisches allgemeines Wohngebiet, das ab der zweiten Hälfte des 20.



Der Bahnhof mit der Bahnhofstraße stellt den Ausgangspunkt des "Bandes der guten Angebote" als attraktive Wegeverbindung im nördlichen Innenstadtgebiet dar



Der Bereich am Brunnendorf bildet ein "Gelenk" zwischen den zu stärkenden Transmissionsbereichen in Quartier 4 und der Altstadt

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Jahrhunderts entstanden ist. Die typografische Durchmischung ist hoch, es befinden sich dort Mehrfamilienwohnhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Dementsprechend ist auch ein breites Spektrum von Bewohnern aus unterschiedlichen sozialen Schichten in dem innenstadtnahen Wohnquartier vertreten.

Da die rund 50 Jahre alte Wohnbebauung überwiegend nach einfachen, funktionalen Standards errichtet worden ist, gibt es mittlerweile verbreitet Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Um die innenstadtnahen Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und ein harmonisches Stadtbild zu erhalten, sollten umfassende Sanierungsmaßnahmen, Nachverdichtungen oder Neubauten nach abgestimmten Konzepten erfolgen. Grundlage hierfür können städtebauliche Feinuntersuchungen sein.

Typische ergänzende Einrichtungen eines allgemeinen Wohngebiet, wie Altenpflegeheim, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Nahversorgungsmarkt sollen erhalten und gestärkt werden.

Mit dem im städtischen Besitz befindlichen Schülerparkplatz befindet sich im Quartier eine Fläche mit Entwicklungspotential für größere zusammenhängende Nutzungen. Neben Wohnungsbau bietet sich hier auch Raum für Ergänzungen der schulischen Einrichtungen oder anderer öffentlicher Nutzungen an. Der Bereich ist Teil des Sanierungsgebiets "Bahnhof, Redemptoristenkloster, Ludwigstraße" von und seine Entwicklung wurde in der zugehörigen VU von 2021 bereits als Maßnahme formuliert.

Hinsichtlich Bodenarchäologie ist bei Bodeneingriffen jeglicher Art im Bereich der eingetragenen Bodendenkmale am südlichen Rand von Quartier 1 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Quartier 2 ist ebenfalls ein typisches allgemeines Wohngebiet, die Gebäude sind jedoch überwiegend jünger als in Quartier 1 und der Sanierungsbedarf geringer. Die Übergänge zwischen den meist freistehenden Einfamilienhäusern zu angrenzenden Gewerbe und Handelsflächen sind häufig sehr „hart“, insbesondere aufgrund der Größenverhältnisse zwischen den Gebäuden. Bei Transformationsprozessen der angrenzenden Gewerbenutzungen sollte künftig darauf geachtet werden die Maßstäbe verträglicher zu vermitteln. Außerdem sollten an den Übergängen von Gewerbe zu Wohnen durch Stärkung der Begrünung Pufferzonen geschaffen werden.

Da der Sanierungsbedarf der Wohngebäude in Quartier überwiegend gering ist, liegen sie zum größten Teil außerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.

Innerhalb von Quartier 2 gibt es eine unbebaute, potentielle städtebauliche Entwicklungsfläche im Grenzbereich zu den Nutzungen des Möbelhauses, die aktuell als privater Garten genutzt ist. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbefläche dargestellt. Eine künftige Nutzung als Wohnbaufläche scheint aufgrund des Umfeldes jedoch städtebaulich verträglicher. An das Quartier 2 grenzen östlich Gewerbeflächen mit sanierungsbedürftigen, teilweise untergenutzten Gebäuden. Um die Weiterentwicklung dieser Bereiche im Zuge von künftigen Transformationsprozessen als Wohn- bzw. Dienstleistungsflächen zu unterstützen, wird ein Einbezug in den Umgriff des Sanierungsgebietes vorgeschlagen.

Quartier 3 ist durch die baulich großen regional bedeutsamen Einrichtungen des Stadions, des Festplatzes, des Landratsamtes, des Robert-Schumann-Gymnasiums sowie der direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden

Stadthalle geprägt und mit zwei kleinen Parkanlagen gut durchgrünt.

Die alte Betonstufentribüne des städtischen Stadions war baufällig und wurde vor einigen Jahren zurück gebaut, die Planungen für den Neubau einer zeitgemäßen Tribüne sind bereits vorbereitet.

Darin soll auch das Gebäude eines Kindergartens integriert werden, was die Tribüne in ihrer Bedeutung stärkt und vor allem den anliegenden Wohngebieten zugute kommt.

Im Zuge des Neubaus der Tribüne sollten auch die Barrieren und mangelhaft gestalteten Freiflächen im Übergangsbereich zur benachbarten Stadthalle aufgewertet und gestärkt werden.

Auch die Eingrünung zur Rachelstraße ist ein guter Anknüpfungspunkt, um dort einen Ort mit Aufenthaltsqualität zu erschließen.

Das weitläufige Gelände des Festplatzes wird regelmäßig für unterschiedliche Volksfeste, Messen und weitere Veranstaltungen genutzt, ist jedoch die meiste Zeit des Jahres ein Park- und Lagerplatz. Langfristig ist die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung der großen, innenstadtnahen Potentialfläche denkbar, insbesondere für große öffentliche Bauten oder Nutzungen.

Der gegenüberliegende Großparkplatz südlich der Furter Straße ist in der Regel nur während Veranstaltungen auf dem Festplatz ausgelastet und stellt eine bereits kurz- oder mittelfristig zu entwickelnde innenstadtnahe Potentialfläche dar, wenn vorher das Thema Parken für Veranstaltungen effizienter geordnet und komprimiert wird.

Während der Bearbeitung der VU werden das Robert-Schumann-Gymnasium und das Hauptgebäude des Landratsamtes saniert. Die Freiflächen des Landratsamtes sind parkartig gestaltet und haben hohe Aufenthaltsqualität.



Die Parkplatzfläche südlich der Furter Straße gegenüber dem Festplatz stellt eine große zusammenhängende innerstädtische Potentialfläche dar



Auch der Schülerparkplatz am Schulberg kann für höherwertigere Nutzungen entwickelt werden. Anliegende Gebäude haben teilweise Sanierungsbedarf

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 Das ansprechende Gestaltungsbild kann beispielgebend für die Gestaltung angrenzender Freiflächen von aktuellen oder künftigen öffentlich zugänglichen Nutzungen sein. Eine Verknüpfung solcher Grün- und Freiflächen untereinander sollte gestärkt werden.

Quartier 4 ist zu großen Teilen durch Lagerhallen, gewerblichen Zweckbauten oder einfache betriebliche Verwaltungsgebäude geprägt. Auf mehreren ehemals gewerblich genutzten Flächen hat in jüngerer Vergangenheit ein Transformationsprozess zu einem Dienstleistungsstandort, insbesondere im medizinischen Bereich stattgefunden. Mehrere ehemals gewerbliche Gebäude wurden für Dienstleistungsangebote oder öffentliche Einrichtungen, wie das Gesundheitsamt, Jugendzentrum, Arztpraxen, Physiotherapie, Therapiezentrum oder ambulanter Pflegedienst umgenutzt.

Südlich der am Rand von Quartier 4 verlaufenden Bahntrasse wurde in den vergangenen Jahren neben dem Schulberg ein weiterer Bildungsstandort etabliert, der bisher die Gebäude der staatlichen Berufsschule und der Hochschule „Campus Cham“ an der Badstraße umfasst. Der Erfolg der Hochschule führt zu einem Bedarf an Erweiterungsflächen für Bildungsangebote. Auch um die Nachfrage für studentisches Wohnen besser bedienen zu können, besteht Flächenbedarf.

Nördlich der Bahntrasse befinden sich mehrere zusammenhängende Grundstücke, die zur potentiellen Anknüpfung und Ergänzung des Bildungsstandortes geeignet sind, bereits im Besitz der Stadt Cham. Zur Anbindung ist eine Wegeverbindung über die Bahntrasse erforderlich, die gleichzeitig den Abschluss des „Bandes der guten Angebote“ darstellen kann und die Bildungsstandorte am Schulberg mit denen an der Badstraße miteinander verknüpft. In einem ersten Konzept

wird eine Bahnunterführung dafür als attraktiver für den Benutzer erachtet als eine Brücke.

Im Quartier 4 haben bereits deutliche Transformationsprozesse vom Gewerbe- zum Dienstleistungsstandort eingesetzt, die es städtebaulich zu begleiten gilt.

Insgesamt kann eine Entwicklung des Gebiets über drei Entwicklungsachsen erfolgen (siehe Konzeptschema) die nach Westen in Richtung Altstadt und Brunnendorf sowie zur Ludwigstraße und zum Bahnhof ausgerichtet sind.

Der Bereich Brunnendorf, der sich aktuell in verstärkter baulicher Entwicklung befindet und die Schwerpunkte für Innenstadtparken und ÖPNV mit dem Busbahnhof Floßhafen markiert, bildet dabei ein stadträumliches „Gelenk“, das die Dienstleistungsschwerpunkte in Quartier 4 mit der Altstadt sowie den nördlichen und südlichen Vorstädten verbindet.

Der Bereich der Altenstadter Straße kann im Zuge der weiteren städtebaulichen Entwicklung eine Lücke in der Verbindung zwischen Bahnhof, Schulberg und Badstraße schließen. Dafür wurde im Rahmenplan ein städtebauliches Konzept entwickelt, die für den bereits stattfindenden Transformationsprozess eine passende räumliche Struktur anbietet: Der Straßenraum wird durch eine neue Raumkante und eine Baumreihe klar gegliedert, erhält eine höhere Attraktivität und für Fußgänger und Fahrräder und schafft für die neuen, dichteren und höherwertigeren Nutzungsmöglichkeiten eine attraktive und höherwertigere Adresse. Gleichzeitig entsteht im Osten neben der zukünftigen Bahnquerung ein günstiger Standort für ein neues Parkhaus, das auch die Schülerinnen und Schüler sowie die Studierenden am Standort Badstraße als neue Erschließung für ihren Campus nutzen können.

Durch den Transformationsprozess von Gewerbe

zu Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in Quartier 4 entsteht durch Entsiegelung, Gestaltung und Begrünung auch eine ökologische Aufwertung und nachhaltigere Freiraumstruktur.

Wohnen und Innenentwicklung

Die Wohngebäude der 1960er und 1970er Jahre sind überwiegend nach einfachen, funktionalen Standards der damaligen Zeit errichtet worden und haben häufig Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Insbesondere die energetische Ertüchtigung sollte vorangetrieben werden, aber auch die Nutzbarkeit kann an vielen Stellen deutlich verbessert werden. Durch den Anbau von Balkonen, Nutzung von Dachgeschossen und die Aufwertung von Freiflächen kann die Attraktivität der Wohnquartiere gesteigert und der langfristige Erhalt und eine stabile Bewohnerstruktur gesichert werden.

In Folge einer Ordnung und Neuorganisation des Themas Parken können größere zusammenhängende Flächen für neue höherwertige Nutzungen zur Verfügung stehen und dadurch die Innenstadt Chams in ihrer Zentralität stärken.

Insbesondere die relativ großen Flächen auf dem Schülerparkplatz an der Dr.-Muggenthaler-Straße haben Potential zur Neuordnung, um die Mischung aus öffentlichen Einrichtungen und Wohnen weiter zu stärken. Dies gilt insbesondere für Wohnformen für Menschen mit besonderen Ansprüchen und Wohnen für junge Familien. Auch vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung der Hochschule fehlen insbesondere kleinere Mietwohnungen für studentisches Wohnen bzw. Studentenwohnheime.

Im Bereich Kleemannstraße und Pfarrer-Lukas-Straße gibt es Baulücken, die am erschlossenen Straßenraum liegen und überwiegend mit Gehölzen bestanden sind. Hier besteht die Möglichkeit höherwertigen Wohnungsbau auf durchgrünten



Wohngebäude der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

ZIELE UND MASSNAHMEN

2



Am Thierbach können Freizeitflächen über einen zusammenhängenden Grünraum vernetzt werden.



Wohngebäude der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf

Grundstücken mit Blickbeziehungen in den Bayerischen Wald zu ergänzen.

Auch in Quartier 4 ist künftig eine Stärkung der Wohnfunktion denkbar. Durch verstärkte Transformationsprozesse vom Gewerbe- zum Dienstleistungsstandort können hier zusätzlich Wohnangebote in verträglicher Weise entwickelt werden. Nach der Schaffung einer Wegeverbindung über die Bahntrasse sind Angebote für studentisches Wohnen aufgrund der Nähe zu den bestehenden und erweiterbaren Bildungseinrichtungen um den „Campus Cham“ gut gelegen. In diesem Zuge können künftig die „harten“ Kanten vom Wohnquartier 2 abgepuffert werden.

Die im Rahmenplan exemplarisch dargestellte mögliche städtebauliche Entwicklung im Süden von Quartier 4 bietet neben dem Raum für eine Erweiterung des Bildungsstandortes auch die Möglichkeit, insbesondere studentisches Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld zu integrieren. Es besteht die Möglichkeit wohnortnah zu parken und über sichere, kurze und attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen die Innenstadt, Nachbarquartiere sowie Räume für Freizeit und Erholung gut zu erreichen.

Alle beschriebenen Maßnahmen folgen auch dem übergeordneten städtebaulichen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung, da sie auf erschlossenem Gebiet in Innenstadtnähe stattfinden, bestehende Substanz erhalten und gepflegt wird sowie Versiegelung und Flächenverbrauch verhindert werden. Zudem werden kurze Wege und umweltschonende Mobilität gefördert.

2.1.2 Öffentlicher Raum und Freiräume

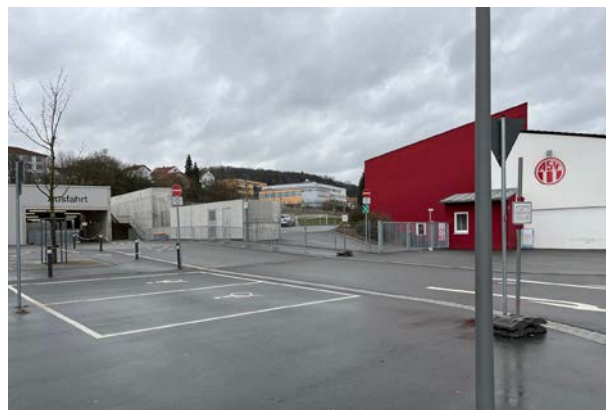
Die Straßen- und Platzräume haben im gesamten Untersuchungsgebiet an mehreren Stellen bauliche Schäden sowie funktionale und gestalterische Mängel, die es zu beheben gilt.

Vor der Stadthalle im Übergangsbereich zum Stadioneingang ist der Platzraum im Umfeld der Parkgaragenzufahrt abweisend, großflächig versiegelt und für Fußgänger konfliktreich. Hier sollte eine gestalterische Nachbesserung mit Stärkung der Begrünung erfolgen. Auch auf der Rückseite gilt es die Anbindung der neu zu errichtenden Tribüne des Stadions mit der Parkanlage auf dem Parkdeck hinter der Stadthalle räumlich zu verbessern und gut zu verknüpfen.

Straßenräume mit Aufwertungsbedarf finden sich insbesondere entlang der Hauptverkehrsachse Rachelstraße und ihren Einmündungsbereichen zur Parkstraße und der Nunstinger Straße, im Umfeld der Bushaltestellen und der Einfahrt zum anliegenden Verbrauchermarkt.

Im Zuge einer großflächigen städtebaulichen Entwicklung im Bereich um die Altenstädter Straße ist dort auch der Straßenraum neu zu organisieren. Neben Fuß- und Radwegen ist die Stärkung der Begrünung eine wichtige Aufwertungsmaßnahme.

Große zusammenhängende Flächen mit Entwicklungspotential für städtebaulich höherwertigere Nutzungen sind – gegebenenfalls langfristig - der Festplatz sowie kurzfristiger der gegenüberliegende Großparkplatz und die Flächen der Schülerparkplätze an der Kleemann- bzw. Dr.-Muggenthaler-Straße. Voraussetzung für eine Nutzungsänderung, der derzeit hauptsächlich zum Parken genutzten Flächen, ist eine Neuorganisation des ruhenden Verkehrs über ein Parkraumkonzept für die gesamte erweiterte Innenstadt.



Stadthalle im Übergangsbereich zum Stadioneingang. Hier ist der Platzraum im Umfeld der Parkgaragenzufahrt abweisend, großflächig versiegelt und für Fußgänger konfliktreich.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es wenige Grünanlagen, die als Erholungsflächen zugänglich sind. Das Gelände des Stadions ist zur Rachelstraße und Parkstraße von einer zusammenhängenden Gehölzgruppe gesäumt und kann an diesen Rändern eine grünplanerische Aufwertung und Erschließung erfahren. Daneben kann auch die Parkanlage an der Stadthalle räumlich besser an den Bereich des Stadions angebunden werden.

Um dem Mangel an Grünflächen zu begegnen, sollte insbesondere in Quartier 4 die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen in der Altenstädter Straße verstärkt werden. Daneben gibt es die Möglichkeit, Grundstücke, die aufgrund von Betriebschließungen oder Betriebsverlegung frei werden, je nach Eignung des Standorts, auch dafür nutzen den Grünanteil zu erhöhen und die blaugrüne Infrastruktur zu stärken.

Auch die privaten Freiflächen der gewerblich Anwesen können hinsichtlich Entsiegelung, Begrünung und verbesserter gestalterischer Wirkung in den öffentlichen Raum oft deutlich aufgewertet werden.

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

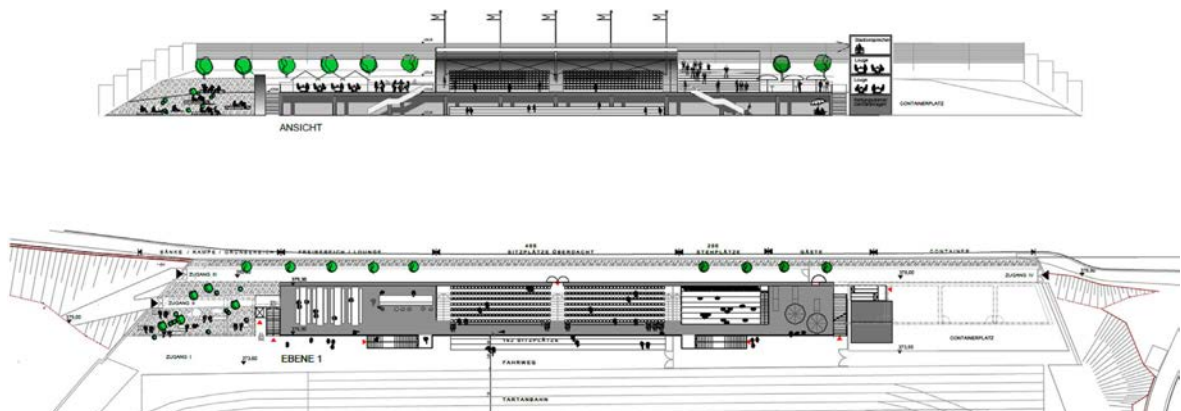
Ein landschaftlich besonders wertvoller Bereich im Untersuchungsgebiet liegt am äußersten süd-östlichen Rand am Regenufer um den Kanuclub Graf-Luckner. Der direkt angrenzende Wohnmobilstellplatz soll hinsichtlich Freiflächengestaltung und Funktionalität eine Aufwertung erfahren.

Die als „Band der guten Angebote“ bezeichnete Wegeverbindung vom Bahnhof über den Schulberg, den Bereich um die Stadthalle und das Stadion bis zum Bildungsstandort um den Campus Cham kann neben Lückenschlüssen, Stärkung der Barrierearmut und baulicher Sanierung auch durch eine Aufwertung der begleitenden Begrünung und die Ergänzung von begleitenden Orten zum Aufenthalt eine weitere Stärkung erfahren.

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



3D-Animation der geplanten Tribüne des Stadions
Darstellung Schnabel + Partner Architekten



Ansicht und Grundriss der geplanten Tribüne des Stadions
Darstellung Stadt Cham

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen, Dienstleistung und Gewebe

Im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es aufgrund der innenstadtnahen Lage zahlreiche öffentliche Einrichtungen sowie Gewerbestandorte und Dienstleistungsangebote.

In Quartier 1 liegt der Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen auf den Bildungseinrichtungen des Schulbergs, die sich im Gebiet befinden oder in dessen unmittelbarer Nähe liegen. Sie gilt es zu erhalten und bei Bedarf zu ergänzen. Die Verbindungen untereinander sowie die Erreichbarkeit und Erschließung sind zu sichern und zu stärken. Der jüngere Bildungsstandort um den Campus Cham sollte weiterentwickelt und neben den Angeboten der Lehre auch Angebote für studentisches Wohnen sowie die Verbindung zu Einrichtungen für Versorgung des täglichen Bedarfs, Freizeit und Sport gestärkt werden.

Als Erweiterungsflächen kommen zwei große, zusammenhängende, ehemals gewerblich genutzte Grundstücke am südöstlichen Rand der Altstadt der Straße besonders in Frage. Sie sind im Besitz der Stadt Cham und liegen in nördlicher Nachbarschaft zu den bestehenden Einrichtungen, sind jedoch durch die Bahntrasse der Bahnlinie Schwandorf - Furth im Wald abgetrennt. Für eine sinnvolle Erweiterung ist daher eine Verbindung über die Bahntrasse erforderlich, die nach ersten konzeptionellen Überlegungen städtebaulich sinnvoller als Unterführung ausgeführt werden sollte, da die zu überwindenden Höhenunterschiede der auf einem Damm verlaufenden Bahnstrecke deutlich geringer sind. Insbesondere in Hinblick auf Barrierefreiheit und der Nutzung für Radfahrer sind die kürzeren Rampen einer Unterführung in der gegebenen



Technologiecampus Cham an der Badstraße



Potentialfläche zur Erweiterung der Bildungseinrichtungen an der Altstadt der Straße

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 räumlichen Situation mit wenig Steigung bzw. stufenlos planbar. Auch Hochwasserschutz ist bei entsprechender Berücksichtigung in der Planung gewährleistet.

Die Weiterentwicklung der Bildungseinrichtungen folgt auch den Zielen und Grundsätzen der raumstrukturellen Entwicklung, wie sie ausdrücklich im Regionalplan formuliert sind (siehe auch 1.1 Orts- und Siedlungsstruktur – Regionalplan).

Eine Stärkung des Bildungsstandortes an dieser Stelle schafft auch die Voraussetzungen in Quartier 4 die bereits begonnenen Transformationsprozesse von Gewerbe zu Dienstleistungen zu unterstützen und die Stadtentwicklung an dieser Stelle mit der Innenstadt zu verknüpfen.

Hier befindet sich bereits ein Schwerpunkt von medizinischen Dienstleistungen, der z.B. durch einen Rückgang von gewerblichen Nutzungen zugunsten von Bildungseinrichtungen und relevanten sozialen Einrichtungen weiter gestärkt werden kann. In Folge solcher Entwicklungen hin zu „sanften“ Nutzungen wäre Quartier 4 künftig auch zur Entwicklung eines untergeordneten Wohnanteils besser geeignet.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt - insbesondere in Quartier 3 - auf großflächigen Veranstaltungsorten mit dem Stadion, dem Festplatz sowie der direkt angrenzenden Stadthalle. Diese Sport-, Freizeit- und Kulturorte haben über das Stadtgebiet von Cham hinaus Bedeutung für die gesamte Region.

Daher ist es wichtig, das Stadion für den Besuch größerer Sportereignisse zu ertüchtigen und mit einer leistungsfähigen Tribüne zu ergänzen. Die Planung in der Tribüne auch eine Kinderbetreuungseinrichtung unterzubringen, ist für den Wohnbereich östlich der Innenstadt in der Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen eine weitere Stärkung. Die gute Erreichbarkeit mit Standort am "Band der guten Angebote" ist ein Beitrag zur gesamtstädtischen Vernetzung.



Unzugängliche Gehölzgruppe am Rand des Stadions



Aufwertungspotential Wohnmobilstellplatz am Regenufer neben dem Kanuclub Graf-Luckner

2.1.4 Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

Fußwegeverbindungen

Vom Bahnhof über den Stadtpark, den Friedhof, den Schulberg, den Schulbusparkplatz und die Freiflächen der neuen Stadthalle bis zur Further Straße besteht eine weitgehend eingegrünte, separate Fußwegeverbindung. An dieser Verbindung liegen zahlreiche wichtige öffentliche Einrichtungen und von dieser Verbindung zweigen Fußwegeanschlüsse zu weiteren wichtigen öffentlichen Einrichtungen wie Arbeitsamt, verschiedene Schulen, das neue Altenpflegeheim am Redemptoristen-Kloster, zum Krankenhaus und in Richtung historische Altstadt ab. Die Verbindung durchquert in Ost-West-Richtung die sehr heterogenen Quartiere des Untersuchungsgebietes und wird aufgrund ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion im Rahmen der VU als „Band der guten Angebote“ bezeichnet. Eine Stärkung dieser Verbindung stärkt auch die Entwicklung des östlichen Stadtgebietes durch die Verknüpfung seiner Bildungs-, Kultur, Sport-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote. Daher ist es städtebaulich begründet die Verbindung bis zum neuen Bildungsstandort um den Campus Cham fortzusetzen und einen Lückenschluss über die Bahntrasse am östlichen Ende der Badstraße zur Altenstädter Straße herzustellen.

Die Stärkung dieser Verbindung, insbesondere hinsichtlich umweltfreundlicher Mobilität und Intermodalität kann auch dazu beitragen die bestehenden, teilweise stark frequentierten Straßenverbindungen zu entlasten.

Durch eine bauliche und gestalterischen Aufwertung hinsichtlich Barrierearmut und Eingrünung erhält die Verbindung zusätzliche Attraktivität. Dies gilt auch für ihre abzweigenden Stichverbindungen. Beispielsweise kann in der Kleemannstraße die Durchfahrtsbeschränkung



Teilabschnitte und Querverbindung der Wegeverbindung "Band der guten Möglichkeiten" - Barrieren sind möglichst zu beseitigen

ZIELE UND MASSNAHMEN

2 mit Betonabmauerung und Umlaufsperrern ansprechender und sicherer gestaltet werden. Es sollte eine gestalterisch und funktional bessere bauliche Lösung entworfen werden, die Radfahrern und Fußgängern ein sicheres Passieren ermöglicht und die Sperrung für Kfz-Durchgangsverkehr beibehält. Insgesamt ist das „Band der guten Angebote“ nicht nur eine Fußwegeverbindung vom Bahnhof bis in die Badstraße, sondern vor allem auch eine gute Verbindung zwischen unterschiedlichen Stationen auf diesem Weg: z.B. von den Schulen zur Stadthalle oder vom Stadion zum Campus.

Straßenbegleitende Gehwege können besonders entlang der stark befahrenen Straßen breiter und sicherer gestaltet zu werden, auch im Hinblick auf Barrierefreiheit. Zudem können an mehreren Stellen, insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen Further Straße / Rachelstraße und Parkstraße die Quermöglichkeiten des Fußwegenetzes verbessert werden. Auch an der direkt an das Untersuchungsgebiet grenzenden Hauptverkehrsstraße „Auf der Schanze“ fehlen sichere Querungen in der Verbindung zur nördlichen Vorstadt um die Ludwigstraße.

Dies gilt für die Straße „Auf der Schanze“ insbesondere für den Radverkehr, da die oben beschriebene Wegeverbindung „Band der guten Angebote“ in Teilabschnitten für den Radverkehr nicht geeignet ist und die Verbindung vom Bahnhof über „Auf der Schanze“ und die Jahnstraße zur Further Straße eine weitere Verbindungsachse für den Langsamverkehr im nördlichen Innenstadtbereich darstellt.

Radverkehr

Da im gesamten Untersuchungsgebiet bisher keine baulich getrennten Radwege oder abmarkierten Fahrrad-Schutzstreifen vorhanden sind und der Radverkehr zunehmend an Bedeutung gewinnt,

sollte eine Stärkung des Radverkehrs künftig mehr Beachtung finden.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass durch die stark zunehmende Verbreitung von E-Bikes die bewegte Topographie in und um Cham weniger relevant ist.

Zudem verlaufen durch das Untersuchungsgebiet drei Fernradwanderwege deren zunehmende Nutzung erwartbar ist.

Außerdem nutzen gerade Schüler und Studierende häufig das Rad, so dass Bedarf besteht, die Wege zum Schulberg und den Bildungseinrichtungen um den Campus Cham sicherer und attraktiver zu machen.

Bei einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung südlich der Altenstädter Straße sollte auch der Straßenraum neu gegliedert und in einem neuen Querschnitt separate Fuß- und Radwege angeboten werden.

In Ergänzung zu den Radwegen gilt es auch zeitgemäße Fahrrad-Abstellmöglichkeiten bereitzustellen. Neben dem Schwerpunkt der Intermodalität am Bahnhof sowie den größeren Parkplätzen am Innenstadtrand, sollte dies auch den Bildungseinrichtungen, am Festplatz, dem Stadion sowie weiteren stark frequentierten Einrichtungen wie dem Landratsamt und den Schwerpunkten von Dienstleistungsangeboten erfolgen.

ÖPNV

Zwar ist das Untersuchungsgebiet in das lokale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden, jedoch sind die auf den Schülerverkehr konzentrierten Angebote außerhalb der üblichen Unterrichtszeiten schwächer, insbesondere am Abend und an den Wochenenden. Durch Stärkung von Bildungseinrichtungen und das studentische Wohnen wird auch hier der Bedarf steigen. Eine Stärkung des Busverkehrs sowie der Wegeverbindung „Band der guten Angebote“ stärkt auch den Standort Bahnhof und seine Frequenz.

Die Stärkung des Bahnhofs und des öffentlichen Personennahverkehrs folgt auch den Zielen und Grundsätzen der raumstrukturellen Entwicklung, wie sie ausdrücklich im Regionalplan formuliert sind (siehe auch 1.1 Orts- und Siedlungsstruktur – Regionalplan).

Die stark frequentierten Haltestelle „Zentraler Busbahnhof Gymnasien“, Landratsamt/Stadion und Stadthalle verfügen über keine barrierefreie Ausstattung wie Hochborde oder taktile Gehstreifen. Diese und langfristig alle weiteren Bushaltestellen sollten eine entsprechende Ausstattung erhalten. Auch die Aufenthaltsqualität mit Unterstell- und Sitzgelegenheiten kann an allen Haltestellen noch deutlich verbessert werden.

Motorisierter Individualverkehr - MIV

Starken Durchgangsverkehr gibt es insbesondere entlang der Further Straße, die im weiteren Verlauf als Rachelstraße stadtauswärts zur Bundesstraße und dem östlichen Stadtgebiet führt sowie im Verlauf der Parkstraße, die als wichtige innerstädtische Verbindung und Haupteinschließung des Schulbergs dient.

Um das Fahren mit überhöhter Geschwindigkeit, gefährliche Querungen sowie Emissionen durch Lärm Staub und Abgase zu reduzieren können neben Geschwindigkeitsbegrenzungen auch bauliche Maßnahmen wirksam sein. Maßnahmen die optisch die Fahrbahnbreite reduzieren, unterstützen eine langsamere und vorsichtigere Fahrweise.

Am Schulberg kommt es zu den Stoßzeiten um Unterrichtsbeginn und -ende auch in den Seitenstraßen zu einem hohen Verkehrsaufkommen, da hier neben den Beschäftigten, Lehrerinnen und Lehrern, erwachsenen Schülerinnen und Schülern auch die sogenannten „Elterntaxis“ auf einmal mit dem Kfz ankommen bzw. abfahren und zusätzlich zeitgleich radfahrende und zu Fuß ankommende



Aufwertungspotential der Bushaltestellen hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Gestaltung und Barrierefreiheit



Stärkung der Wegeverbindung Jahnstraße, insbesondere für den Radverkehr

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

Schülerinnen und Schüler unterwegs sind. Hier kann die bessere verkehrliche Organisation, z.B. durch Angebote zum Halten in zumutbarer Entfernung Besserung schaffen. Zudem kann eine Stärkung der Intermodalität auch Lehrkräfte und erwachsene Schülerinnen und Schüler dazu bewegen, weniger mit dem Kfz zur Schule zu fahren. Neben der Klimafreundlichkeit wird so auch die Einsparung von Parkplatzflächen gefördert.

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 mehrere Parkhäuser, großflächige Parkplätze sowie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken. Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet ein deutliches Überangebot von Parkplätzen vorhanden ist.

Durch die gemeinsame Nutzung von Parkflächen für Angebote, die zu unterschiedlichen Zeiten und Anlässen stattfinden, besteht das Potential Synergieeffekte zu erzielen. Beispielsweise können Abstellmöglichkeiten, die abends für Kulturveranstaltungen benötigt werden tagsüber für Kunden der Innenstadt oder der Behörden genutzt werden und an Wochenenden für Sportveranstaltungen. Außerdem kann durch eine Komprimierung des Flächenparkens auf Parkpaletten Entwicklungsfläche für höherwertigere Stadtfunktionen gewonnen werden.

Dies gilt insbesondere für den Schülerparkplatz am Schulberg (s. VU "Bahnhof, Redemptoristenkloster, Ludwigstraße" von 2021) sowie die Parkangebote um den Festplatz.

Die Erstellung eines Parkraumkonzepts und die Analyse des tatsächlichen Bedarfs durch ein geeignetes Fachplanungsbüro wäre Grundlage für

eine Neustrukturierung und Komprimierung des Parkens.

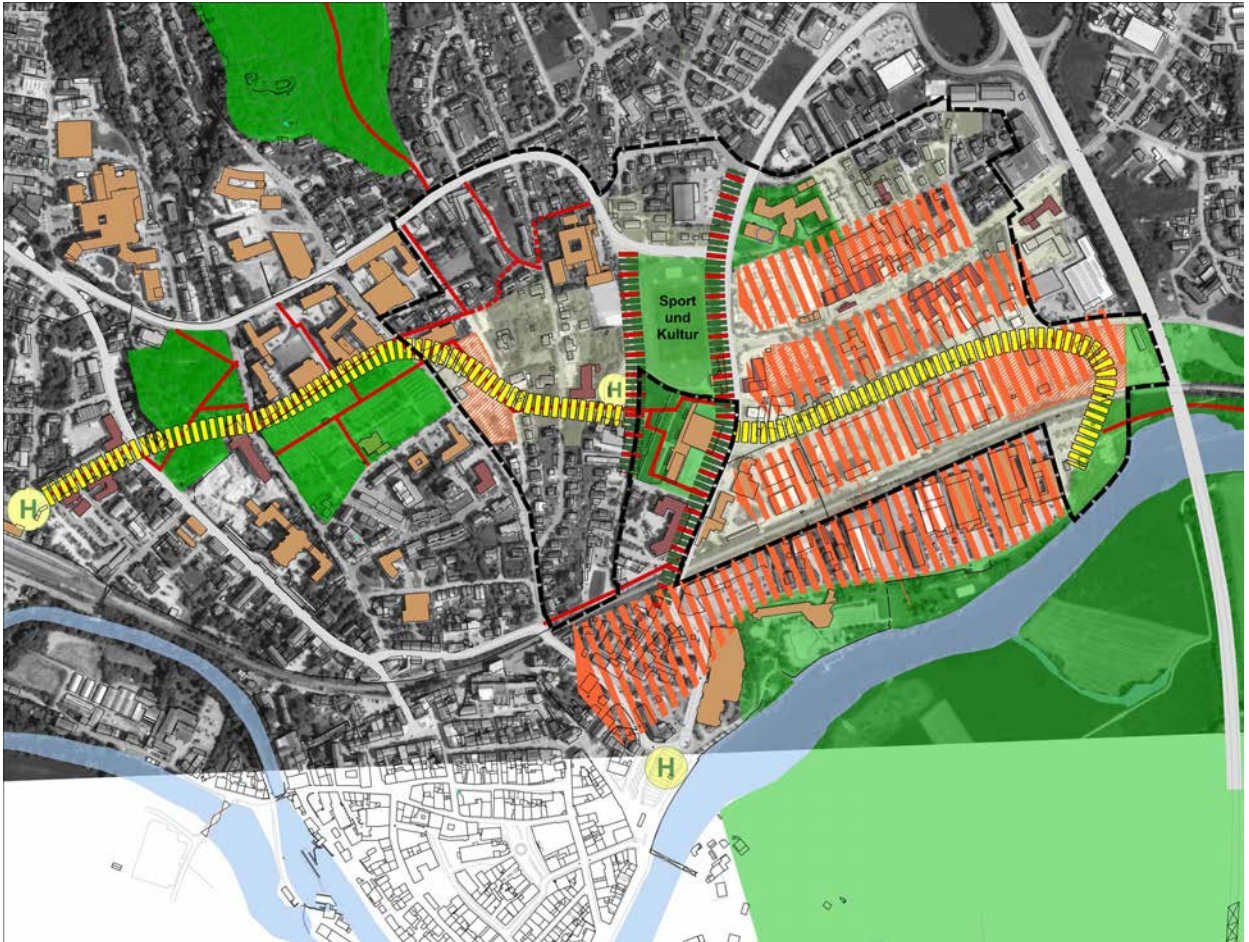
Flächenparkplätze - auch private Kundenparkplätze - die erhalten bleiben, sollten gestalterisch, funktional und ökologisch aufgewertet werden. Die betrifft vor allem die Übersichtlichkeit, Eingrünung und Baumpflanzungen, Gestaltung und Materialien der Beläge sowie deren Versickerungsfähigkeit im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der blaugrünen Infrastruktur für die Klimaanpassung.



Aufwertungspotential im öffentlichen Raum am Rand des Stadions



Privater Kundenparkplatz mit gestalterischem und ökologischem Aufwertungspotential



Konzeptschema der Verbindung in Ost-West-Richtung durch die sehr heterogenen Quartiere des Untersuchungsgebietes. Aufgrund ihrer übergeordneten Erschließungsfunktion als „Band der guten Angebote“ bezeichnet. Eine Stärkung dieser Verbindung stärkt auch die Entwicklung des östlichen Stadtgebietes durch die Verknüpfung seiner Bildungs-, Kultur, Sport-, Freizeit- und Dienstleistungsangebote. Daher ist es städtebaulich begründet die Verbindung bis zum neuen Bildungsstandort um den Campus Cham fortzusetzen und einen Lückenschluss über die Bahntrasse am östlichen Ende der Badstraße zur Altenstädter Straße herzustellen.

Die Gliederung des östlichen Untersuchungsgebietes durch parallel zur Bahnlinie verlaufende Entwicklungstreifen bietet eine gute räumliche Voraussetzung, den begonnenen Transformationsprozess stufenweise weiter umzusetzen.

ZIELE UND MASSNAHMEN

2.2 MASSNAHMENLISTE ÜBERSICHT

- 2** In die Maßnahmenliste sind 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.

- ++** dringend/ kurzfristig
- ++** dringend
(0-5 Jahre)
- +** wichtig/mittelfristig
(5-8 Jahre)
- o** wünschenswert/langfristig
(8-15 Jahre)

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
1. Ortsstruktur, Gebäude und Wohnen		
1.1	Sanierung / Modernisierung und (Teil-)Leerstands-beseitigung der Wohngebäude; Möglichkeit Rückbau und Neubau bei nicht ortsbildprägenden Gebäuden	++
1.2	Bestands- und Bedarfsanalyse Parken und Erstellung Parkraumkonzept mit Betrachtung der gesamten Innenstadt zur Neuorganisation und Effizienzsteigerung des Parkens. Als Grundlage zur Neuordnung der Großen Parkplatzflächen (Schülerparkplatz; Parkplatz Festplatz; langfristig Fläche Festplatz) (siehe auch 4.3)	++
1.3	Stärkung der Wegeverbindung „Band der guten Angebote“ als gebietsübergreifende Achse im nördlichen Innenstadtgebiet in der Verbindung Bahnhof – Schulberg – Stadthalle/Stadion – Schwerpunkt medizinische Dienstleistungen – Bildungsschwerpunkt Badstraße; Stärkung Gestaltung, Anbindung anliegender	++

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
	öffentlicher Angebote, Lückenschlüsse; Barrierearmut; Eingrünung (siehe auch 2.1, 3.1, 4.1)	
1.4	Sanierungsschwerpunkt Stadion: Ergänzung Mantelbebauung (Tribüne); Stärkung Gestaltung, Wegeanbindungen insbes. zur Stadthalle, Eingrünung (siehe auch 2.2, 3.3)	++
1.5	Stärkung des Transformationsprozesses vom Gewerbe- zum Dienstleistungssstandort in Quartier 4; stadtplanerische Begleitung durch städtebauliche Feinuntersuchungen, Bauleitplanung etc. (siehe auch 3.5)	++
1.6	Potentialfläche Brachen östl. Altenstädter Straße: Erstellung städtebauliche Feinuntersuchung für bauliche Ergänzungen Bildungseinrichtungen und ggf. Wohnen; Gliederung und Aufwertung des Platzraums; Wegeverbindung über Bahntrasse nach Süden (siehe auch 3.2, 4.1)	++
1.7	Potentialfläche Parkplatz gegenüber Festplatz südl. Further Straße: Erstellung städtebauliche Feinuntersuchung für bauliche Ergänzungen Dienstleistung und/oder öffentliche Einrichtung, und/oder Wohnen; Gliederung und Aufwertung des Platzraums	++
1.8	Potentialfläche Festplatz: Erstellung städtebauliche Feinuntersuchung für bauliche Ergänzung große öffentliche Einrichtung, Gliederung und Aufwertung des Platzraums	0
1.9	Potentialfläche Gewerbebetrieb südl. Hohenbogenstraße: Erstellung städtebauliche Feinuntersuchung für Neuordnung mit Dienstleistungen und/oder öffentliche Einrichtung und/oder Wohnen;	+
1.10	Baulücken Kleemannstraße, Pfarrer-Lukas-Straße: Nachverdichtung Wohnen, Ein- und Zweifamilienhäuser	+
1.11	Baulücke Jahnstraße: Nachverdichtung Geschosswohnungsbau oder Ergänzung schulische Nutzung des Robert-Schumann-Gymnasiums	+

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
1.12	Baulücke östl. Osserstraße: Nachverdichtung Dienstleistung und/oder Wohnen	+
1.13	Stärkung von Angeboten für unterschiedliche Wohnformen, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehrgenerationenwohnen, studentisches Wohnen	+

2. Öffentlicher Raum und Freiräume

2.1	Stärkung der Wegeverbindung „Band der guten Angebote“ als gebietsübergreifende Achse im nördlichen Innenstadtgebiet in der Verbindung Bahnhof – Schulberg – Stadthalle/Stadion – Schwerpunkt medizinische Dienstleistungen – Bildungsschwerpunkt Badstraße; Stärkung Gestaltung, Anbindung anliegender öffentlicher Angebote, Lückenschlüsse; Barrierearmut; Eingrünung (siehe auch 1.3, 3.1, 4.1)	++
2.2	Aufwertung und Neugestaltung im Bereich des Straßenraums Further Straße - Rachelstraße, insbesondere im Vorraum Stadthalle/Stadion und den Einmündungsbereichen Parkstraße und Nunstinger Straße: Attraktives Gestaltungsbild; Beseitigung von Barrieren; Orte zum Aufenthalt, Wegeanbindungen, Querungen	++
2.3	Aufwertung und Neugestaltung des Straßenraums Altenstadter Straße: Neugliederung Querschnitt, Stärkung Gehweg, Anlage Radweg, Aufwertung durch Baumpflanzungen und Begrünung	+
2.4	Aufwertung, Sanierung und ggf. Neugliederung der übrigen Straßenräume mit baulichen, gestalterischen und funktionalen Mängeln	o
2.5	Aufwertung der Wohnstraßen im Quartier 1 (Parkstraße, Pfarrer-Lukas-Straße, Kleemannstraße): Begrünung, Baumpflanzungen, Anlage von Aufenthalts- und Kommunikationsorten	o

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
2.6	Aufwertung und Neugestaltung des Platzraums der Haltestelle „Zentraler Busbahnhof Gymnasien“: Barrierefreiheit, Aufenthaltsmöglichkeiten, Überdachungen (siehe auch 4.13)	++
2.7	Stärkung der Grünräume am Regen am Ende der Badstraße im Umfeld Wohnmobilstellplatz und Kanu-Club Graf-Luckner, Anbindung zu nördlich liegenden Freiräumen	+
2.8	Aufwertung der privaten Freiflächen hinsichtlich Entsiegelung, Begrünung und gestalterischer Wirkung in den öffentlichen Raum	+

2

3. Öffentliche Einrichtungen, Gewerbe und Dienstleistungen

3.1	Stärkung der Wegeverbindung „Band der guten Angebote“ als gebietsübergreifende Achse im nördlichen Innenstadtgebiet der Verbindung Bahnhof – Schulberg – Stadthalle/Stadion – Schwerpunkt medizinische Dienstleistungen – Bildungsschwerpunkt Badstraße; Stärkung Gestaltung, Anbindung anliegender öffentlicher Angebote, Lückenschlüsse; Barrierearmut; Eingrünung (siehe auch 1.3, 2.1, 4.1)	++
3.2	Stärkung und Weiterentwicklung des Bildungsstandortes um den „Campus Cham“. Aktivierung städtischer Flächen an der Altenstadter Straße in Verbindung mit einer Wegeverbindung über die Gleise. (siehe auch 1.6, 4.1)	++
3.3	Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes für Sport und Kultur im Bereich Stadion / Stadthalle. Ergänzung der Mantelbebauung (Tribüne) (siehe auch 1.4, 2.2)	++
3.4	Stärkung und Weiterentwicklung der Kinderbetreuungseinrichtungen im Innenstadtbereich: Ergänzung eines Kindergartens im Neubau Tribüne im städtischen Stadion	++
3.5	Stärkung des Transformationsprozesses vom Gewerbe- zum Dienstleistungsstandort in Quartier 4; Ergänzung der Dienstleistungen, insbesondere im medizinischen Bereich. (siehe auch 1.5)	+

83

ZIELE UND MASSNAHMEN

2

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
-----	-----------	-----------

4. Wegeverbindungen, Verkehr und Parken

4.1	Stärkung der Wegeverbindung „Band der guten Angebote“ als gebietsübergreifende Achse im nördlichen Innenstadtgebiet in der Verbindung Bahnhof – Schulberg – Stadthalle/Stadion – Schwerpunkt medizinische Dienstleistungen – Bildungsschwerpunkt Badstraße; Stärkung Gestaltung, Barrierearmut, Eingrünung, Anbindung anliegender öffentlicher Angebote; Lückenschlüsse, insbesondere über die Bahntrasse zwischen Badstraße und Altenstadter Straße; (siehe auch 1.3, 1.6, 2.1, 3.1, 3.2)	++
4.2	Rachelstraße, Further Straße, Parkstraße - Verbesserung Fußgängerquerungen - Stärkung Radverkehr - Reduzierung Durchgangsverkehr und Fahrgeschwindigkeiten - Gestaltung Straßenraum (siehe auch 2.2)	++
4.3	Bestands- und Bedarfsanalyse Parken und Erstellung Parkraumkonzept mit Betrachtung der gesamten Innenstadt. Ergänzung Mobilitätskonzepte (siehe auch 1.2)	++
4.4	Zu erhaltende Parkplätze und (private) Kundenparkplätze: Gestalterische, organisatorische, funktionale und ökologische Aufwertung	+
4.5	Erhalt und Ergänzung von Behinderten-Parkplätzen bei allen Parkangeboten	+
4.6	Erhalt und Ergänzung Elektrotankstellen bei allen Parkangeboten	+
4.7	Stärkung und Ergänzung Fahrradwege, insbesondere im Verlauf Further Straße, Rachelstraße und Altenstadter Straße	++
4.8	Stärkung und Ergänzung Fahrrad-Abstellmöglichkeiten, insbesondere an Schwerpunkten von Handel, Dienstleistungen, Bildung, Freizeit und Erholung	++
4.9	Lückenschluss Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung im Nordosten von Quartier 4 von der Rachelstraße zur Osserstraße, Hohenbogenstraße in Weiterführung Gibachstraße	0

NR.	MASSNAHME	PRIORITÄT
4.10	Umgestaltung Durchfahrtsbeschränkung Kleemannstraße; Gestalterische Aufwertung und Entfernung der Gefahrenstelle Umlaufsperre für Radfahrer und Fußgänger	+
4.11	Barrierefreiheit oder weitgehende Barrierearmut auf allen (zu ertüchtigenden und neuen) Fußwegeverbindungen	++
4.12	Erhalt und Stärkung der Busverbindungen zum Bahnhof und Floßhafen. Möglichst Ergänzung des Angebots	++
4.13	Aufwertung und Neugestaltung der Haltestelle „Zentraler Busbahnhof Gymnasien“: Barrierefreiheit, Aufenthaltsmöglichkeiten, Überdachungen (siehe auch 2.6)	++
4.14	Ertüchtigung der übrigen Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich Barrierefreiheit (Hochborde, taktile Streifen etc.)	+

SANIERUNGSGEBIET

[Verfahren wie VU Bahnhofstraße, Ludwigstraße, Redemptoristen-Kloster]

3

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 Stadtrats.

Aus der städtebaulichen Analyse und Bewertung des Bereichs östlich und westlich des Stadions leiten sich übergeordnete Ziele ab. Diese werden dem Rahmenplan als Leitsätze vorangestellt, um künftig eine qualitativ hochwertige und vernetzte Entwicklung der Gebäude, Straßenräume und Grünflächen in dem Bereich sicherzustellen:

Leitsätze

- Stärkung und Entwicklung des Sport- und Kulturzentrums am Stadion durch Integration in das Wegenetz, Ergänzung einer Mantelbebauung und Verbindung mit der Stadthalle
- Qualifizierung „Band der guten Angebote“ zwischen Bahnhof, Schulberg, Stadion, Stadthalle, Festplatz und Campus als alternative Ost-West-Verbindung. Beseitigung von örtlichen Konfliktpunkten und Barrieren.
- Städtebauliche Entwicklung für Transformation von Gewerbe zu Dienstleistung, insbesondere im Bereich Bildung und medizinische Versorgung vorbereiten und fördern.
- Parken ordnen und Effizienz steigern.
- Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz integrieren.

- Stärkung der Wohnfunktion durch Sanierung und Modernisierung sowie Ergänzung und Weiterentwicklung der Wohngebäude und Wohnformen.
- Grün- und Gehölzstrukturen insbesondere in den Wohngebieten und im Umfeld öffentlicher Einrichtungen pflegen und entwickeln.

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 Funktionsverluste und Missstände sowie die ortsgeschichtlichen, ortsstrukturellen und funktionalen Zusammenhänge begründet.

Satzungstext:**Satzung der Stadt Cham über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bereich östlich und westlich des Stadions“ vom Tag. Monat.2025**

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 26,85 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet „Bereich östlich und westlich des Stadions“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Abgrenzung Sanierungsgebiet „Bereich östlich und westlich des Stadions“, M 1:2000 des Büros plan&werk, Büro für Städtebau und Architektur, Bamberg vom Tag.Monat.2025 abgegrenzten Fläche.

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

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.

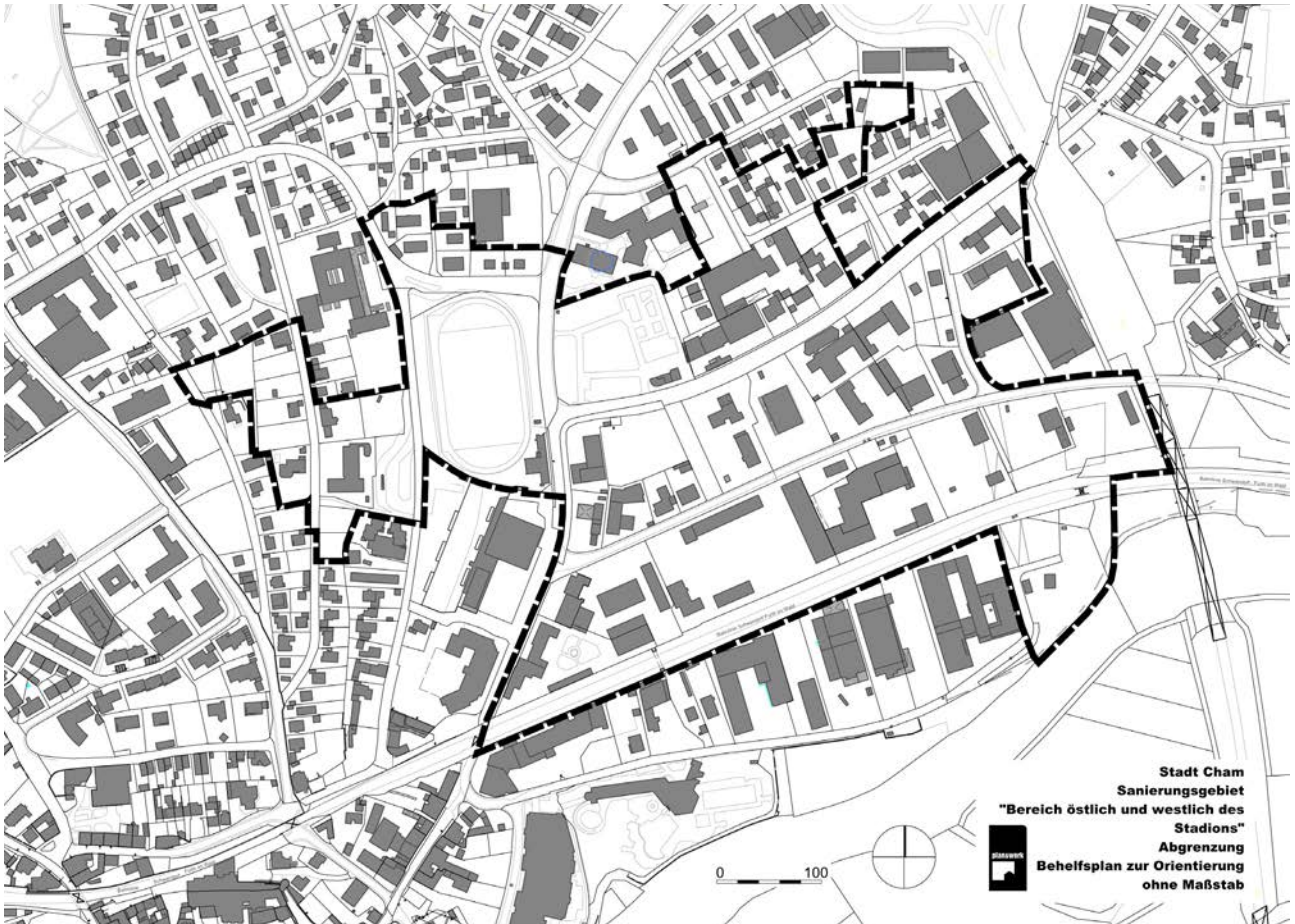
Cham, Tag.Monat.2025
S t a d t C h a m

[Stempel / Unterschrift]

Stoiber
Erster Bürgermeister

SANIERUNGSGEBIET

3



Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Bereich östlich und westlich des Stadions“ vom Tag.Monat.2025

CHRONOLOGIE

- Einleitungsbeschluss zur Aufstellung Vorbereitende Untersuchungen durch den Stadtrat der Stadt Cham [Datum?]
- Sitzung der Lenkungsgruppe mit dem Ersten Bürgermeister, dem Stadtbaumeister / Stadtbauamt Cham den Stadtratsfraktionen des Stadtrats der Stadt Cham 22.04.2024
- Abstimmungsgespräch mit dem Ersten Bürgermeister, dem Stadtbaumeister / Stadtbauamt Cham 14.09.2024
- Teilbürgerversammlung zur Vorstellung und Diskussion der Analyse und des Rahmenplans im Rathaus der Stadt Cham 15.10.2024
- Einstimmiger Billigungsbeschluss für den Planungsstand durch den Stadtrat der Stadt Cham 22.10.2024
- *Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Stadtrat der Stadt Cham*
- *Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange*
- *Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet „Bereich östlich und westlich des Stadions“ durch den Stadtrat der Stadt Cham*
- *Inkrafttreten nach § 143 Abs. 1 BauGB durch Bekanntmachung der Sanierungssatzung*

PLÄNE

- Lageplan Qualitäten und Potentiale
1:2000
- Lageplan Nutzungskonflikte und Mängel
1:2000
- Rahmenplan Ziele und
Maßnahmen 1:2000

ANLAGEN

- 1 Protokoll zur Bürgerinformation
"bulletin"

Städtebauförderung
Vorbereitende Untersuchungen
der Stadt Cham
gefördert durch den Freistaat Bayern



Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Stadt Cham

Marktplatz 2

93413 Cham

www.cham.de

AUFTRAGNEHMER

plan&werk

Büro für Städtebau und Architektur

Schillerplatz 10

96047 Bamberg

www.planundwerk-bsa.de

ZUSTÄNDIGE BEWILLIGUNGSSTELLE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Regierung der Oberpfalz

Sachgebiet 34 - Städtebau

Emmeramsplatz 8

93047 Regensburg

www.regierung.oberpfalz.bayern.de

Stand: 15. Januar 2025 - Vorabzug

Alle Texte, Fotos und Grafiken wurden, sofern nicht anders angegeben, von plan&werk erstellt. Einige Abbildungen sind urheberrechtlich nicht abgesichert und dienen hier nur zur Illustration.

