

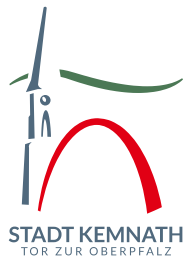


STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Neues Leben an der Seepromenade Kemnath

Impressum

Auftraggeber:



Stadt Kemnath
Stadtplatz 38
D-95478 Kemnath

Bearbeitung:

UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt PartGmbH

Weimar . Berlin . Frankfurt am Main . Wien
Cranachstraße 12
99423 Weimar

Fon +49 (0)3643 . 808 432
Fax +49 (0)3643 . 808 467

Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist in einzelnen Fällen eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind alle Gender.

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt liegen, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet. Auf ein Abbildungsverzeichnis wurde daher verzichtet.

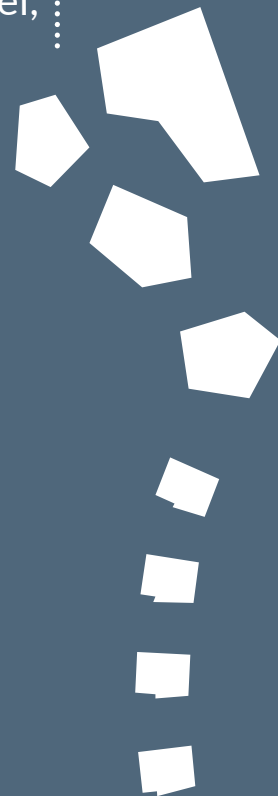
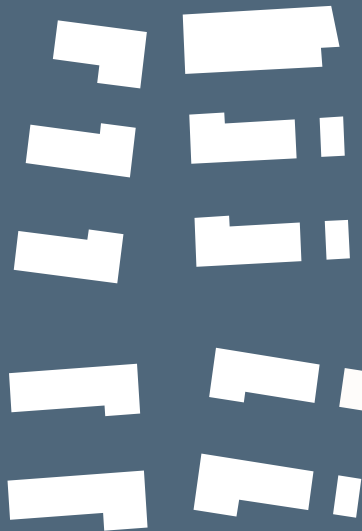
Stand: 03.05.2021

Städtebaulicher Entwurf

Neues Leben an der Seepromenade Kemnath

HOTEL, WOHN - & GESCHÄFTS-
HAUS, BOARDINGHOUSE

Hotel, Boardinghouse & Co-Working,
Gastronomie, Wohnen, Einzelhandel,
Dienstleistung, Praxen



WOHNEN AM ANGER

Einfamilienhaus,
Mehrfamilienhaus

WOHNEN

Stadt villen

Städtebaulicher Entwurf

Neues Leben an der Seepromenade Kemnath

Vorwort

1	Lage & Charakter	07
2	Städtebaulicher Entwurf	11
2.1	Baustruktur	12
2.2	Nutzungsverteilung	14
2.3	Grün - & Freiraumstrukturen	16
2.4	Verkehrerschließung	20
2.5	Parken	26
2.6	Barrierefreiheit	29
2.7	Nachhaltigkeit & Klimaschutz	30
2.8	Immissionsschutz	33
2.9	Technische Infrastruktur	34
2.10	Boden - & Baugrundeigenschaften	34
2.11	Hochwasserschutz & wasserwirtschaftliche Belange	37
2.12	Naturschutz	39
2.13	Denkmalpflege	40
2.14	Entwicklungsabschnitte	40
2.15	Qualitätssicherung	43
3	Anhang	47

Vorwort

Die Oberpfälzer 5.500 -Einwohner-Stadt Kemnath liegt im Herzen des Städtedreiecks Bayreuth, Weiden und Marktredwitz an der Bundesstraße 22 im Landkreis Tirschenreuth. Zu Kemnath gehören 39 Ortsteile und eine ausgeprägte Infrastruktur sowie ein wunderschöner historischer Stadtplatz.

Der Einstufung als sog. Mittelzentrum liegen folgende Fakten zugrunde:

- Industriestandort mit rund 3.500 Arbeitsplätzen (Größte Arbeitgeber: Siemens Healthineers, Ponnath – Die Meistermetzger, Simon Hegele Logistik)
 - Gesundheit: Sehr gute Hausarztversorgung, Krankenhaus und Ärztehaus
 - Schulen: Grund- und Mittelschule sowie Staatliche Realschule mit insgesamt rd. 1.250 Schülern
 - Kinderbetreuung: 6 Kinderkrippen-, 7 Kindergarten-, 1 Waldkindergarten- und 2 Kinderhortgruppen
 - Einkaufen: 6 Lebensmitteldiscounter, 2 Drogeriemärkte, ausgeprägter Einzelhandel
-

Bei den Gemeindefinanzen liegt Kemnath im bayernweiten Vergleich ganz vorn. Günstigster Gewerbesteuerhebesatz in Bayern, sehr niedriger Grundsteuerhebesatz, Ver- und Entsorgungsgebühren im unteren Bereich sowie eine Vielzahl an kommunalen Förderprogrammen sprechen eine eindeutige Sprache bei den sog. „weichen Standortfaktoren“.

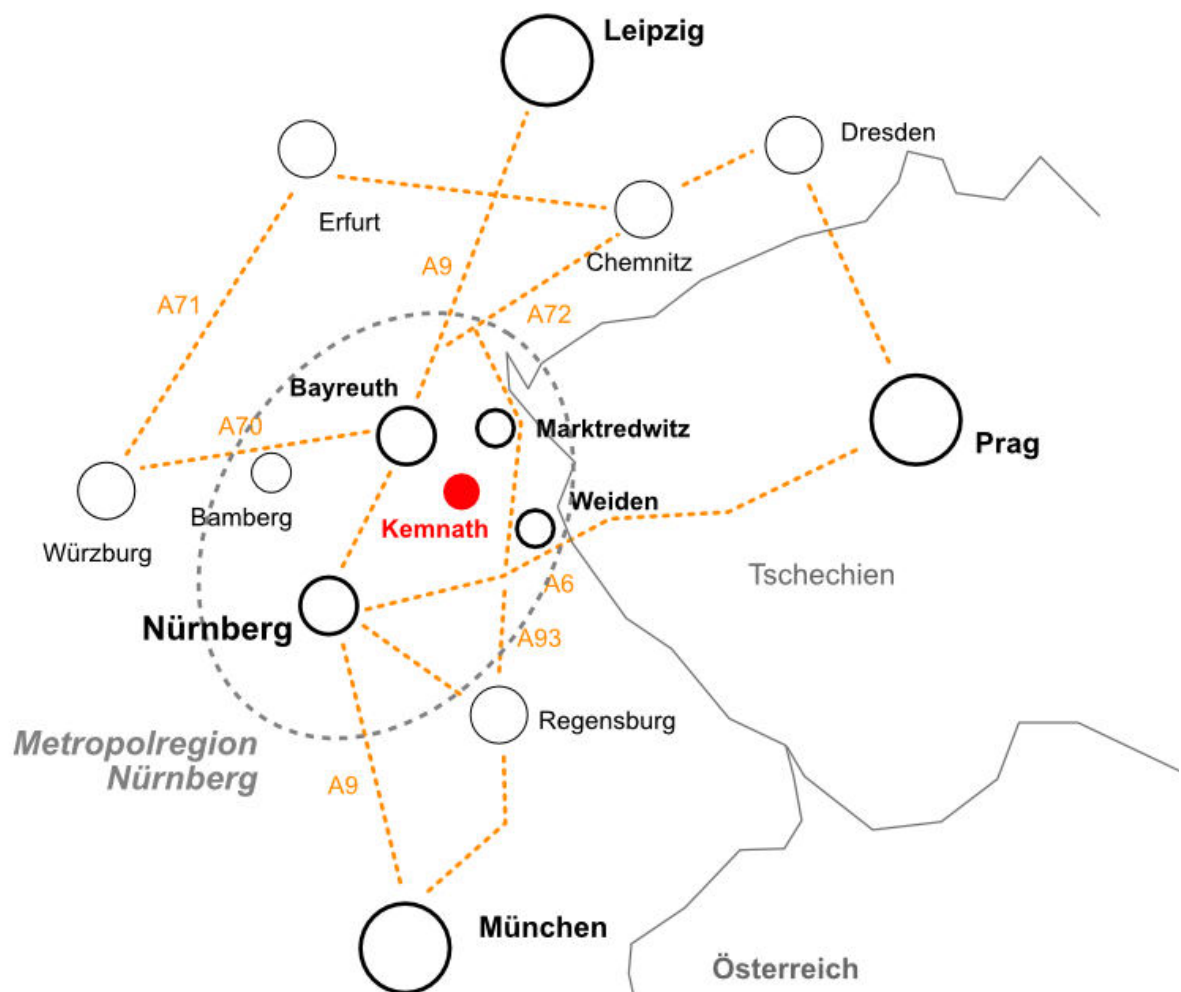
Das ehrenamtliche Engagement unserer Bürger mit seinen rund 70 Vereinen im Stadtgebiet suchen ebenfalls seines Gleichen. „Hier kennt fast noch Jeder Jeden“.

Kemnath bemüht sich um eine stetige Steigerung seiner Attraktivität. Schon seit den 1970er Jahren erfolgen Maßnahmen zur Altstadtsanierung. Mit Hilfe eines städtebaulichen Entwicklungs- und Einzelhandelskonzepts entstand das Leitbild der Weiterentwicklung als attraktiver Gewerbe- und Wohnstandort.

Das neue Stadtquartier am Fallbach bildet einen weiteren Meilenstein der städtebaulichen Entwicklung. Die Fläche von rund 5 ha in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Altstadt Kemnaths wird sich in den nächsten Jahren zu einem äußerst attraktiven Wohn- und Gewerbebestandort entwickeln.

Die räumliche Einordnung der Stadt Kemnath im regionalen Kontext:

Kemnath liegt in der Mitte des Städtedreiecks Bayreuth, Weiden und Marktrechwitz, welche mit dem Auto in je 30 min erreicht werden. Das Städtedreieck ist Teil der Metropolregion Nürnberg. Nach Bamberg und Nürnberg mit Anschluss an die ICE-Schnellstrecke München-Berlin beträgt die Fahrzeit mit dem Auto knapp 1 Stunde. Innerhalb des 250-km- Radius liegen die Großstädte München, Prag und Leipzig.



1

Lage & Charakter

Das zu beplanende Areal schließt sich unmittelbar südwestlich an die Innenstadt Kemnaths an. Insbesondere das zukünftige Hotel- und Geschäftshäuserensemble profitiert von der Lage mit Blick über den Stadtweiher zum historischen Stadtkern. Dessen Cafés, Restaurants und Einzelhändler sind in fußläufiger Entfernung von ca. 300 m komfortabel erreichbar. Im Westen schließt sich der Grünraum des Fallbachs an, der das Plangebiet von Norden nach Süden durchzieht und das wichtigste freiräumliche Entwicklungspotenzial des Entwurfsgebiets darstellt.

Die ebene Fläche der heutigen Sportplätze westlich des Fallbaches ist im Norden über die Jahnstraße auf kurzem Wege an die Innenstadt angebunden und profitiert zusätzlich von der Nähe zu den Nahversorgungsstandorten an der westlichen Stadteinfahrt Kemnaths.

Die südliche Grenze des Areals bildet die Bundesstraße 22, welche ca. 5,00 m oberhalb des Geländeniveaus des Plangebietes verläuft und dieses mit steiler, dicht bewachsener Böschung abschließt.

Blick über das heutige
„Sport- und Brau-
hausareal“, Kemnath





▲
Schwarzplan mit
hervorgehobenem
Entwurf

Durch den Abriss der Bebauung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei und die Umsiedlung des Sportplatzes wurde das beschriebene Areal in zentraler Innenstadtlage frei für die städtebauliche Neustrukturierung. Es handelt sich um einen Standort mit außerordentlichem Entwicklungspotenzial. Die Stadt hat sich deshalb entschlossen, das Areal für eine typisch innerstädtische Nutzungsmischung zu entwickeln. Zukünftig soll auf dem Areal ein differenziertes Wohnangebot für unterschiedliche Zielgruppen als Alternative zum klassischen Einfamilienhaus entstehen. Ergänzend sind Nutzungen im Bereich Handel, Dienstleistung, Büro und Gastronomie sowie ein Hotel und Boardinghouse / Co-Working vorgesehen. Ein neues, öffentliches Parkhaus in fußläufiger Lage zur historischen Altstadt wird die innerstädtische Parksituation entlasten. Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist es, das Areal mit neuen Erschließungs- und Freiraumstrukturen selbstverständlich in den Organismus der Stadt einzubinden. Entsprechend dieser Prämissen waren im Oktober 2019 fünf Planungsbüros aufgefordert, Ideen für die neue städtebauliche Struktur zu entwickeln. Im Rahmen von drei Vorstellungsterminen wurden die Entwürfe persönlich durch die PlanerInnen erläutert und mit Preisgericht sowie den

Beteiligten aus Politik und Verwaltung diskutiert. Hierbei wurden wichtige Erkenntnisse gewonnen, die städtebaulichen Prämissen nachgeschärft und den Büros entsprechende Hinweise für die Vertiefung ihrer Konzepte mitgegeben. Im Ergebnis des Prozesses empfahl die Jury, den Entwurf des Büros UmbauStadt der weiteren städtebaulichen Planung zugrunde zu legen. In den folgenden Monaten wurde der Entwurf hinsichtlich seiner Realisierbarkeit weiter vertieft und angepasst.

Die hiermit vorliegende Zusammenfassung des städtebaulichen Entwurfes bündelt alle wesentlichen Informationen für die nun folgenden Umsetzungsschritte. Zusammen mit den Gestaltungshandbüchern dient die Dokumentation als Leitlinie für eine Entwicklung entsprechend den gewünschten qualitativen Anforderungen. Die Realisierung der neuen Gebäude und Freiräume in dieser zentralen Lage wird die Stadt Kemnath nachhaltig prägen und begründet den besonders hohen Qualitätsanspruch an Architektur und Freiraum.

2

Städtebaulicher Entwurf

2.1 Baustruktur

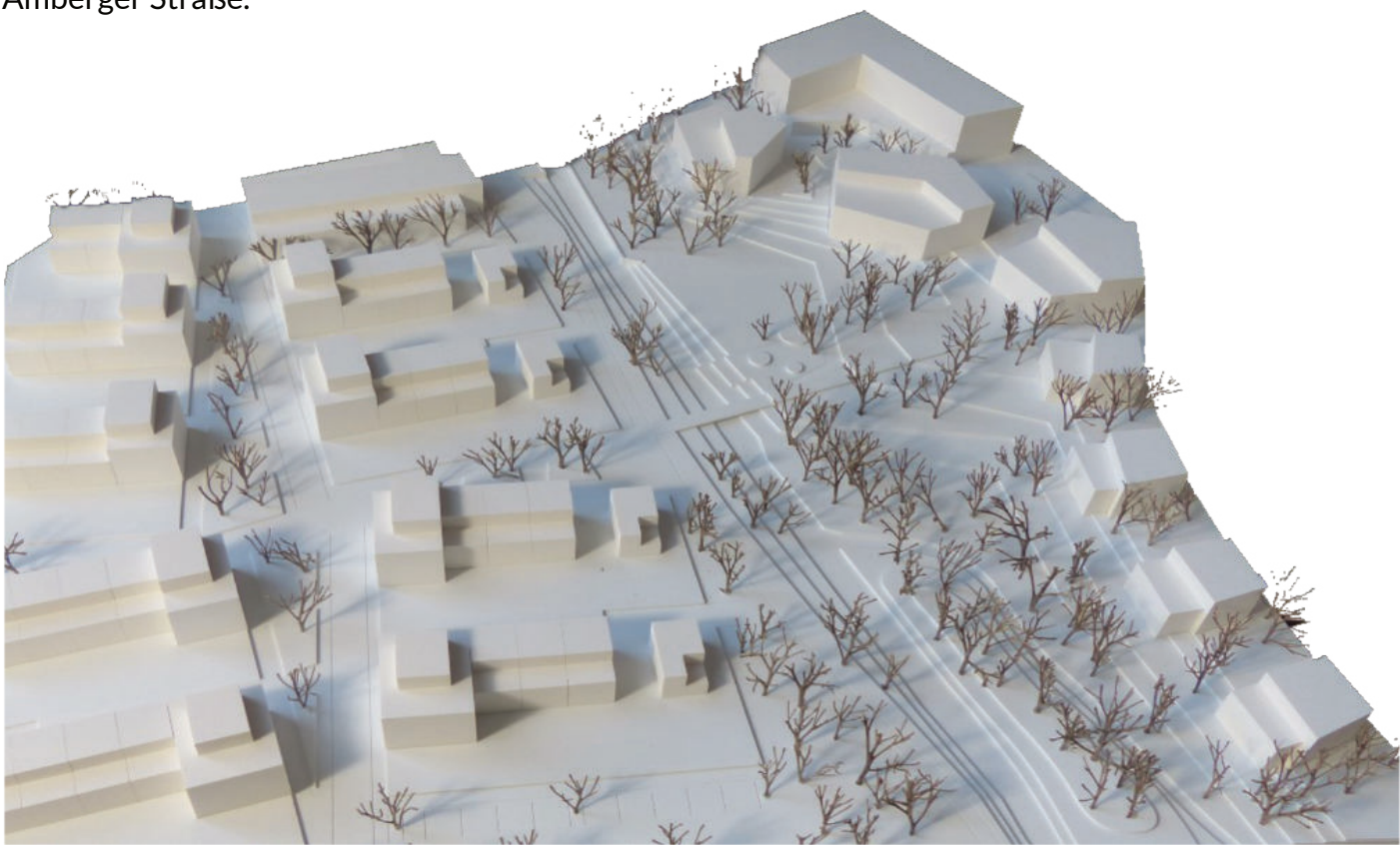
Der Fallbachgrünzug durchzieht das Plangebiet von Norden nach Süden und definiert zwei Bereiche, welche entsprechend ihrer unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten entwickelt werden.

Städtische Mischung am Stadtweiher

Entlang der Amberger Straße entsteht eine dichtere, städtische Mischung, welche der Lage am Übergang zur Innenstadt und am See entspricht. Vorgesehen ist eine offene Struktur aus vier diamantförmigen Baukörpern, die mit bis zu vier Geschossen einen Akzent am Stadtweiher setzen und sich höhenmäßig zum Fallbach hin abstaffeln. Hier finden das Hotel mit Boardinghouse und die Wohn- und Geschäftshäuser ihren Platz. Die Straße wird an diesem Bereich zur Promenade aufgewertet und durch die Nutzungen in den Erdgeschossen belebt. Rückwärtig vermittelt die offene Anordnung der Baukörper zwischen den urbanen Räumen und dem Fallbachgrünzug. Es entsteht eine ruhige Plaza mit schönen Ausblicken und Übergängen in den Grünraum, die als ruhiger Aufenthaltsraum von Hotelgästen, Bewohnern und der Öffentlichkeit gleichermaßen genutzt und genossen werden kann.

Das Gebäudeensemble am Stadtweiher nutzt den bestehenden Geländesprung entlang der Amberger Straße aus und wird durch ein gemeinsames Garagengeschoss zusammengebunden. Die Tiefgarage erhält ihre Zufahrt an der Amberger Straße.

Entwurfmodell:
UmbauStadt



Durch geschickte Geländemodellierung am Übergang zum Grünraum wird sie in die Landschaftsgestaltung eingebunden und bleibt von außen unsichtbar.

Entlang der Amberger Straße Richtung Süden setzen vier freistehende Stadtvillen mit starkem Bezug in das Fallbachgrün die bestehende Stadtstruktur in ihrer Maßstäblichkeit fort.

Sie nutzen ebenso die leichte Hanglage, um ein zweites Erdgeschoss in Richtung Garten auszubilden.

Ruhiges Wohnen am Fallbachgrünzug

Eine neue Fußgängerbrücke über den Fallbach verbindet das östliche Brauhausgelände mit dem ehemaligen Sportplatz westlich des Grünzuges. Hier entsteht ein ruhiges Wohngebiet. Als räumliches Motiv vom historischen Stadtkern Kemnaths entliehen, weitet sich die Nord-Süd-Erschließung mittig auf. Sie bildet einen zentralen Anger aus, der das Herz des neuen Quartieres darstellt. Seine bauliche Fassung erhält er durch neun Mehrfamilienhäuser. An diese schließen sich rippenartig kurze Reihen von Einfamilienhäusern an. Durch die ost-westlich ausgerichteten Strukturen wird der Fallbachgrünraum optisch in das Wohnquartier eingebunden und ist auch vom Anger aus erlebbar. Die vorgeschlagene Struktur aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern erlaubt einen breiten Wohnungsmix mit individuell passenden Angeboten für Singles, Senioren, kleine und große Familien in Miet- oder Eigentumsimmobilien. Die Parzellen sind kleiner als in klassischen Einfamilienhausgebieten, was bei steigenden Bodenpreisen eine Eigentumsbildung auch für Familien mit kleinerem Geldbeutel erlaubt. Die erhöhte Dichte ist zudem ressourcenschonend hinsichtlich des Flächenverbrauches. Durch die Bündelung von Verkehrsanlagen zugunsten gemeinschaftlicher Freiräume wird der soziale Zusammenhalt im Quartier gestärkt.

Ganz im Norden am Zugang zur Kernstadt befindet sich das neue öffentliche Parkhaus. Es ist so in die Struktur des Quartieres eingefügt, dass ein späterer Rückbau im Falle des Rückganges individueller Mobilität und der Ersatz durch eine weitere Wohnzeile möglich ist.

2.2 Nutzungsverteilung

Hotel mit Boardinghouse

An prominenter Stelle am Stadtweiher mit Blick auf die Altstadtsilhouette wurde ein Gebäudevolumen für die Unterbringung eines Hotels mit ca. 50 Zimmern, Konferenzräumen und Co-Working-Spaces eingeplant. Diesem wurde in einem zweiten Baukörper ein Boardinghouse angegliedert, welches das Serviceangebot des Hotels mitnutzt. Im Erdgeschoss an der Promenade sind Geschäfte und Dienstleister vorgesehen, die typische Synergien zur Hotelnutzung aufweisen und gleichzeitig die Promenade beleben. Die Coronapandemie hat jedoch seit dem Jahr 2020 zu solch grundlegenden Veränderungen hinsichtlich des Arbeitens und Reisens geführt, dass über ganz neue Möglichkeiten für diesen Baustein nachgedacht werden kann. Die typisch innerstädtische Mischung aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichen und gewerblichen Nutzungen sowie einem lebendigen Erdgeschoss bietet hier ein spannendes Spektrum für zukunftsweisende Entwicklungen.

Lageplangrafik zur
Nutzungsverteilung



Wohn- und Geschäftshäuser

In der Fortsetzung wird die Baustruktur niedriger, durchlässiger und ermöglicht attraktive Blicke in den Grünraum des Fallbaches. In den kleineren Baukörpern sind die Wohn- und Geschäftshäuser untergebracht. Hier werden Flächen für kleinteilige Gewerbe, Praxen und Dienstleistungen angeboten. Die Promenade am Stadtweiher und der entstehende kleine Platz laden mit belebenden Nutzungen, wie etwa Läden und Gastronomie im Erdgeschoss, zum Aufenthalt ein. Sie stellen eine Ergänzung der Angebote in der Innenstadt dar.

Stadtvillen

Entlang der Amberger Straße in Richtung Süden entstehen vier freistehende Stadtvillen. Hier können sich vielfältige Wohngemeinschaften in Baugruppen zusammenfinden und gemeinsam ihre individuellen und gemeinschaftlichen Wohnvorstellungen verwirklichen. Andernfalls können die Gebäude auch von Investoren entwickelt werden, die etwa Wohngruppen für Senioren oder Menschen mit Behinderungen anbieten möchten.

Mehrfamilienhäuser am Anger

Die Gebäudestruktur der Kopfbauten erlaubt die Bereitstellung eines nachfrageorientierten Angebotes an Wohnungsgrößen. Angedacht sind barrierefreie, kleinere Wohnungen für alle Alters- und Einkommensgruppen. So kann sich von Beginn an eine Mischung unterschiedlicher Altersgruppen im Quartier einstellen und es besteht die Möglichkeit, bei sich verändernden Lebensumständen innerhalb des Quartieres den Wohntyp zu wechseln.

Reihenhäuser

Auf 32 Parzellen ist die Bildung von Eigentum in Form von Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Häuser sind von Norden erschlossen und nach Süden auf einen kleinen, privaten Garten ausgerichtet. Die Grundstücke moderater Größe mit gleichzeitig großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten der Wohnflächen entsprechen den Bedürfnissen junger Familien. Eine besondere Wohnqualität des neuen Quartieres stellen die großzügigen, öffentlichen Grünräume mit ihren vielfältigen Erholungsangeboten (Anger, Park, Spielen, Wasser) bei gleichzeitig unschlagbar zentraler Lage dar.

2.3 Grün - & Freiraumstrukturen

Wesentlich für die erfolgreiche Entwicklung eines neuen Quartieres ist die gute Einbindung in den Kontext der städtischen Umgebung und die räumliche Vernetzung. Deshalb ist es ein wichtiges Anliegen des Entwurfes, qualitätvolle Anbindungen und räumliche Abfolgen herzustellen und dadurch gut funktionierende Schnittstellen zur städtischen Umgebung des neuen Quartieres auszubilden.

Fallbachgrünzug und kleinräumliche Grünvernetzung

Das grüne Rückgrat des neuen Quartieres bildet der Fallbachgrünzug. Dem bestehenden Bachlauf mit seinem ausgewachsenen Baumbestand wird östlich und westlich großzügig Raum zugestanden. Der Bewuchs wird ausgelichtet, sodass sich Blickbezüge zwischen Brauhausgelände und Sportplatzareal öffnen. Die Böschungen werden leicht abgeflacht. Dadurch entstehen sanft geneigte Wiesen und Rasenflächen und natürliche Zugänge zum Wasser. Am westlichen Ufer wird ein 3,00 m breiter, bachbegleitender Fuß- und Radweg in die Grünfläche integriert.

Eine neue Fußgängerbrücke stellt die Verbindung des neuen Quartieres in Ost-West-Richtung zum Seeleitenpark her.

Foto vom Ufer am
Stadtweiher heute,
mit grafischer
Bearbeitung





An der zentralen Wegeachse wird an der Fußgängerbrücke ein Naturspielplatz mit Wasserzugang eingeordnet. Im nördlichen Teil des Ostufers vermitteln abstrakt modellierte Böschungen von den Auenwiesen zum höher gelegenen Niveau der Seepromenade und bieten informelle Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Foto vom Fallbach
heute, mit grafischer
Bearbeitung

Südlich der neuen Fußgängerbrücke befindet sich der nach Abkopplung vom Stadtweiher trocken liegende Bachlauf des Mühlbaches sowie dichter Bewuchs mit wertvollem Baumbestand. Dieser Bereich ist für den naturräumlichen Ausgleich vorgesehen. Durch eine neue Anbindung des Mühlbaches an den Fallbach und die entsprechende Pflege und Weiterentwicklung der vorgefundenen Bewuchsstrukturen wird die Sumpflandschaft aufgewertet. Eine Fischtreppe sorgt für die Durchgängigkeit des Gewässers. Der Nutzungsdruck auf der Ostseite des Fallbaches im Bereich südlich der Fußgängerbrücke ist gering, die Natur hat Vorrang. Insektenfreundliche Blühwiesen oder andere Maßnahmen können hier in Abstimmung mit Wasser- und Naturschutzbehörde umgesetzt werden.

Promenade und Platz am Stadtweiher

Die Amberger Straße entlang des Stadtweiher wird als verkehrsberuhigte Promenade ausgebildet. Durch einen einheitlichen Pflasterbelag und flache Borde entsteht eine Flaniermeile im Sharedspace - Prinzip. Die Erdgeschossnutzung des Hotels und der Geschäftshäuser wird in den Außenraum erweitert. Der schöne Blick über den Stadtweiher hin zur Silhouette der Altstadt wird in Szene gesetzt.

Etwas weiter südlich am Kreuzungspunkt Amberger Straße und Werner-von Siemens-Straße weitet sich die neue Stadtstruktur zu einem kleinen Platz auf. Dieser markiert die Anbindung an den Fuß- und Radweg in Richtung Seeleitenpark und den Auftakt in die Ost-West-Verbindung durch das neue Quartier. Durch Oberflächen, sorgfältig platzierte Bäume und Stadtmöbel sowie ggf. ein Wasserspiel, erhält der Stadtraum einen lebendigen, hochwertigen und vielseitig beispielbaren Charakter. Er bereichert Kemnath um einen städtischen Platz, der sich als Treffpunkt und Begegnungsort anbietet.

Lageplangrafik zur
Grün- und Frei-
raumstruktur



Anger

Herzstück des neuen Wohnquartieres bildet der Anger. Dieser Stadtraum erweitert als Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsort das Angebot der eher kleinen privaten Parzellen. In Anlehnung an das klassische Motiv des Dorfgangers dient er als zentraler Treffpunkt im Quartier. Er ist alltagstauglich gestaltet und kann für Quartiersfeste genauso genutzt werden wie im Alltag zum Spielen, Sitzen, Schwatzen oder sogar Gärtnern. Als Spielstraße ohne regelmäßigen Durchgangsverkehr ist er mit grünen Inseln gestaltet und mit Sitzgelegenheiten, Fahrradstellplätzen und Kurzparkmöglichkeiten ausgestattet.

An dieser Stelle sei zur Vertiefung des Themas auf das Gestaltungshandbuch „Öffentliche Grün- und Freiräume“ verwiesen, welches die gewünschten Qualitäten beschreibt und bildliche Anregungen für eine qualitätvolle Gestaltung gibt.

Blick von der
Promenade:
Stadtweiher mit
Altstadtsilhouette



2.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet liegt verkehrstechnisch günstig an der Bundesstraße 22. Über Bayreuther-, Amberger- und Röntgenstrasse ist es an diese direkt angebunden. Auf eine neue verkehrliche Verknüpfung der beiden Baugebiete ehemalige Brauerei und Sportplatzgelände wurde zugunsten des Fallbachgrünraumes verzichtet. Dieser bleibt den Fußgängern, Radfahrern und Erholungssuchenden vorbehalten. Beide Gebiete werden unabhängig voneinander optimal mit dem städtischen Straßennetz verknüpft.

Der Entwurf generiert mit der Promenade am Stadtweiher eine neue Adresse an der Amberger Straße. Nach dem Shared-Space-Prinzip wird der PKW-Verkehr in diesem Abschnitt verlangsamt, um Barrierefreiheit und Fußgängerfreundlichkeit zu gewährleisten und die Verknüpfung des neuen Areals mit dem Seeleitenpark und der Altstadt herzustellen. Ebenfalls an der Promenade befindet sich die Zufahrt in die Tiefgarage des Hotel-/Geschäftshausensembles. Ein Befahren der rückwärtig gelegenen Plaza über den Platz an der Promenade muß ausschließlich für Rettungsfahrzeuge möglich sein.

Das neue Wohngebiet auf dem ehemaligen Sportplatzgelände erhält drei neue Anbindungen: im Norden über die Rotkreuzstraße, im Westen von der Röntgenstraße durch abschnittsweisen Ausbau der bestehenden Fußwegeverbindung und im Süden ebenfalls von der Röntgenstraße parallel verlaufend zur B22. Dieses Konzept vermeidet eine Überlastung einzelner Zu-/Ausfahrtssituationen und ermöglicht reduzierte Straßenquerschnitte mit Wohnstraßencharakter. Es sorgt für die gewünschte Verkehrsberuhigung im Inneren des Wohngebietes, da ein Durchfahren nur in Ausnahmefällen erforderlich ist. Dies wird durch die Anordnung der Anwohnerparkplätze direkt an der jeweiligen Zufahrt erreicht. Der Anger dient im Sinne des klassischen Dorfanger-Motivs vorrangig als Treffpunkt und Aufenthaltsraum für die im Quartier lebenden Menschen. Es wird nur durch die AnwohnerInnen sowie Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahren. Der motorisierte Verkehr ist im Anger gleichrangig mit den anderen Funktionen wie Spielen, Radfahren, Spazieren zu betrachten. Der Bereich sollte verkehrsrechtlich als

Spielstraße klassifiziert und beschildert und in Schrittgeschwindigkeit befahren werden.

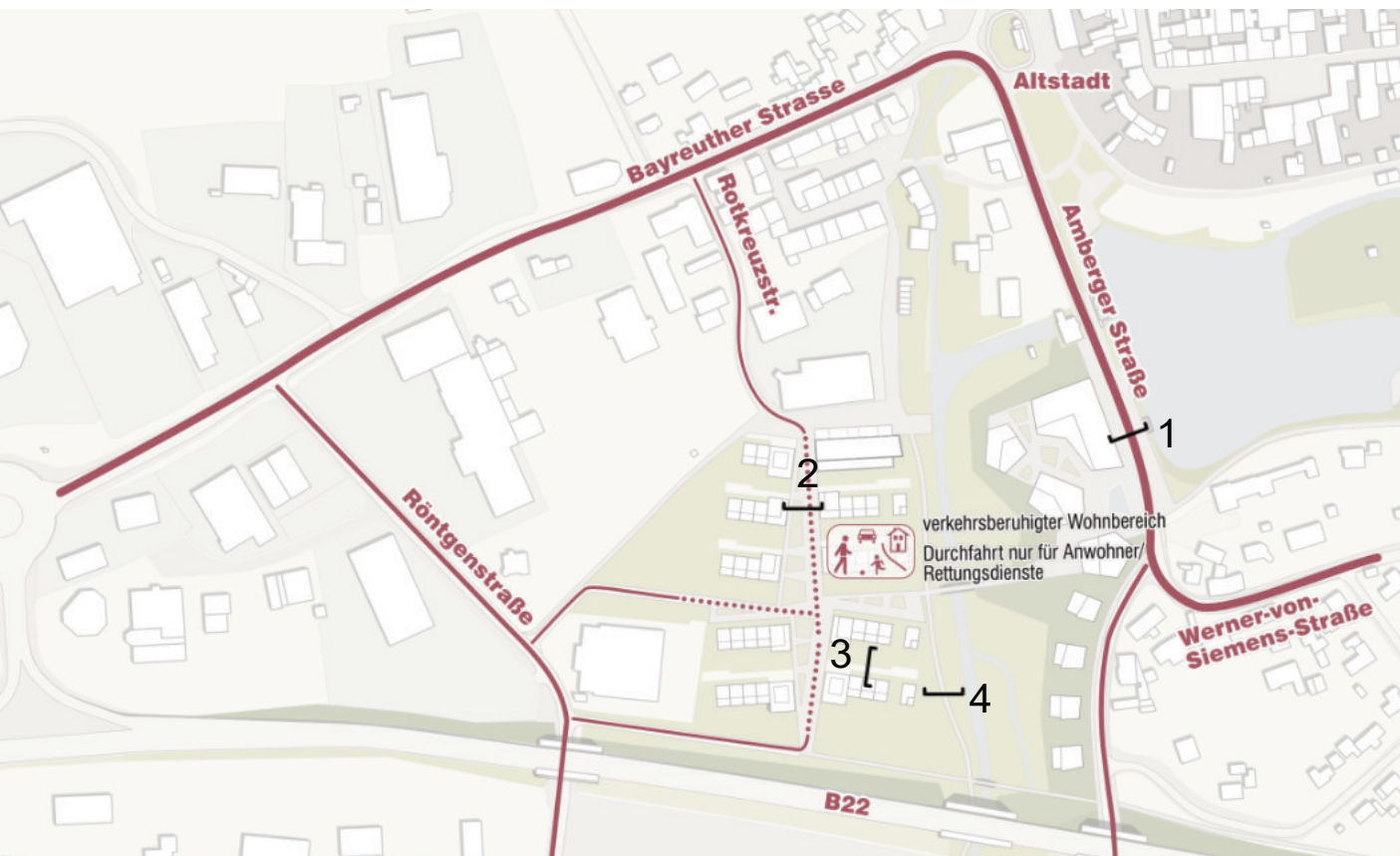
Auf Kurzparkplätzen im Anger ist das Be- und Entladen bzw. das Ein-/Aussteigen von Personen mit eingeschränktem Gehvermögen möglich. Das Befahren der Stichstraßen bis vor die einzelnen Einfamilienhäuser mit dem PKW ist nicht vorgesehen.

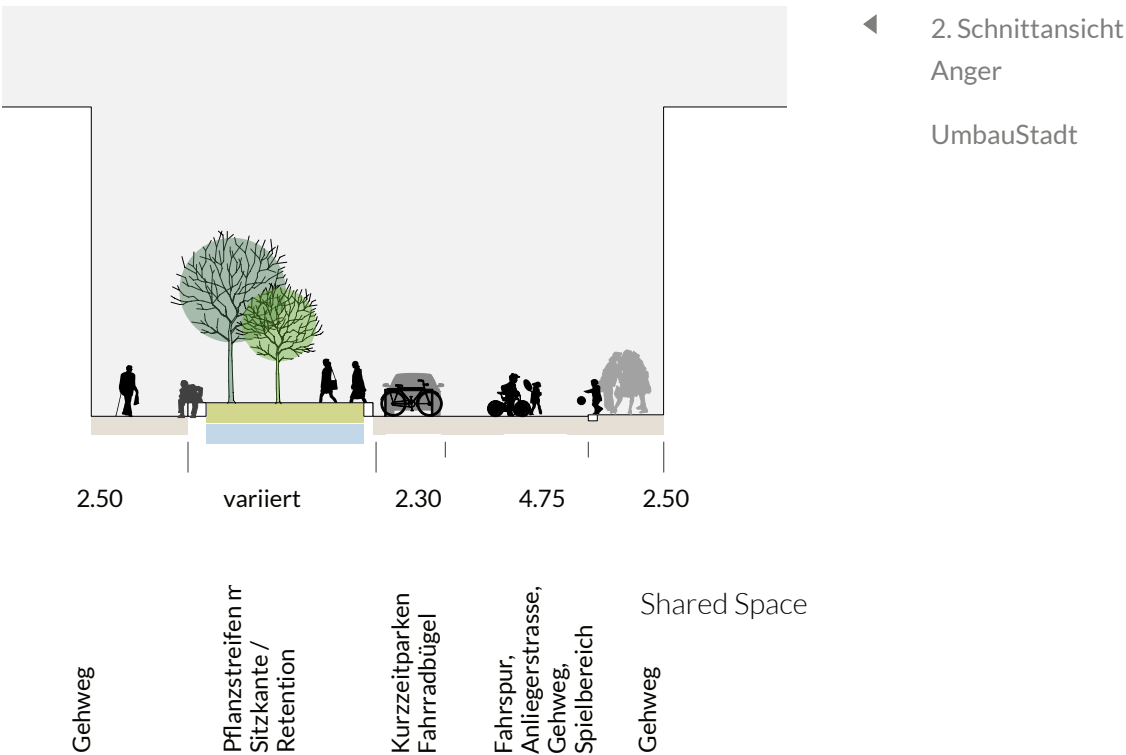
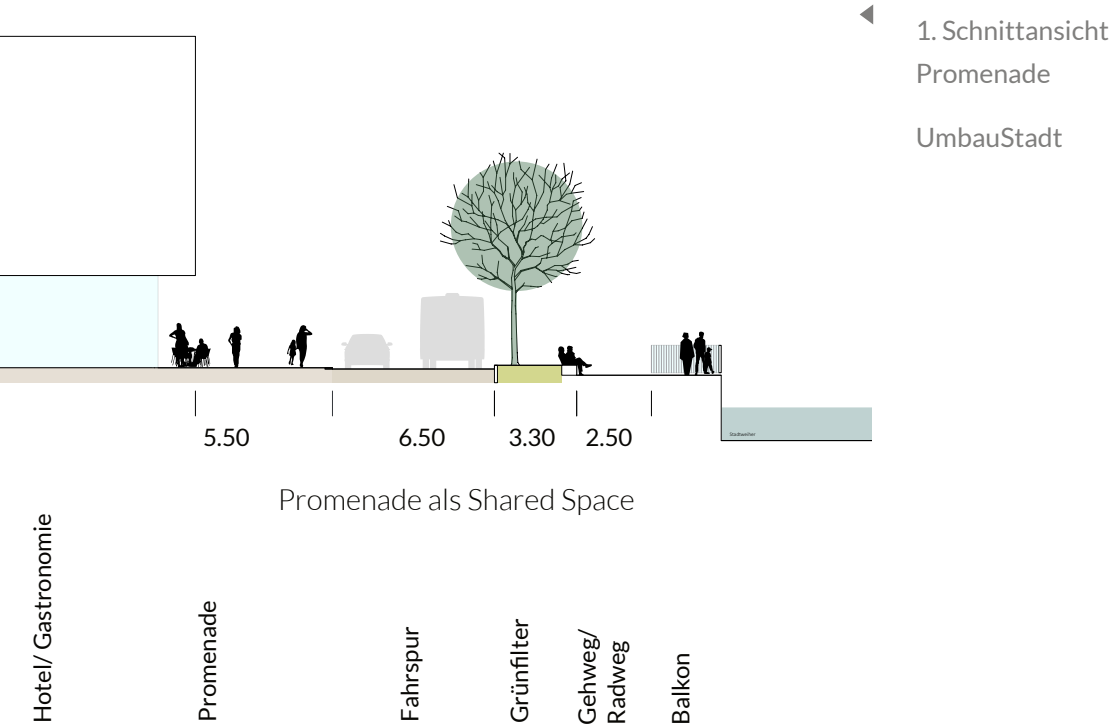
Die Rotkreuzstraße dient zusätzlich der Erschließung des öffentlichen Parkhauses, das am nördlichen Rand des Gebiets entsteht.

ÖPNV

Das Befahren des Gebietes mit Linienbussen des ÖPNV ist nicht geplant. Querschnitte, Aufbauten und Radien werden nicht auf regelmäßigen Busverkehr ausgelegt. Die Haltestelle am Primaniusplatz ist in fußläufiger Distanz (max. 5 min Gehzeit) gut erreichbar. Hier besteht Anbindung an die regionalen Buslinien. Im Stadtgebiet und im Landkreis Tirschenreuth verkehren zudem sogenannte E- Baxis - das sind Rufbusse in der Größe eines Kleintransporters.

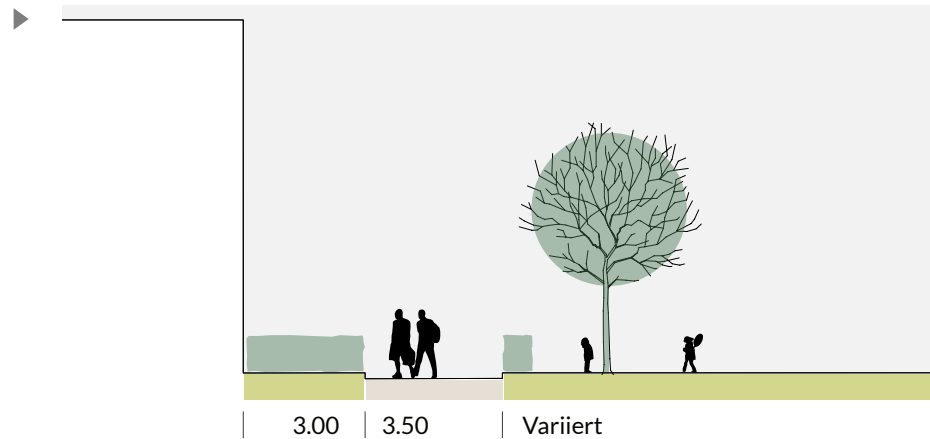
Lageplangrafik zur PKW-Erschließung





3. Schnittansicht
Zuwegung zu den
Reihenhäusern

UmbauStadt



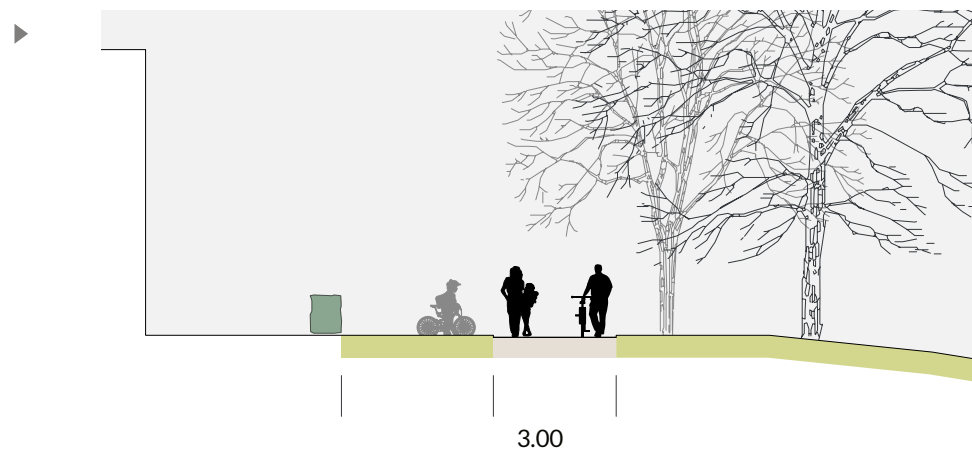
Vorgarten
Einfamilienhaus

Gehweg
Zuwegung zu
Einfamilienhaus
Ausgebaut für Feuerwehr und
Rettungswege

Garten
Einfamilienhaus

4. Schnittansicht
am Fallbach

UmbauStadt



Privatgrundstück
Wohnen am Anger

Fuß- und Radweg

Uferböschung Fallbach

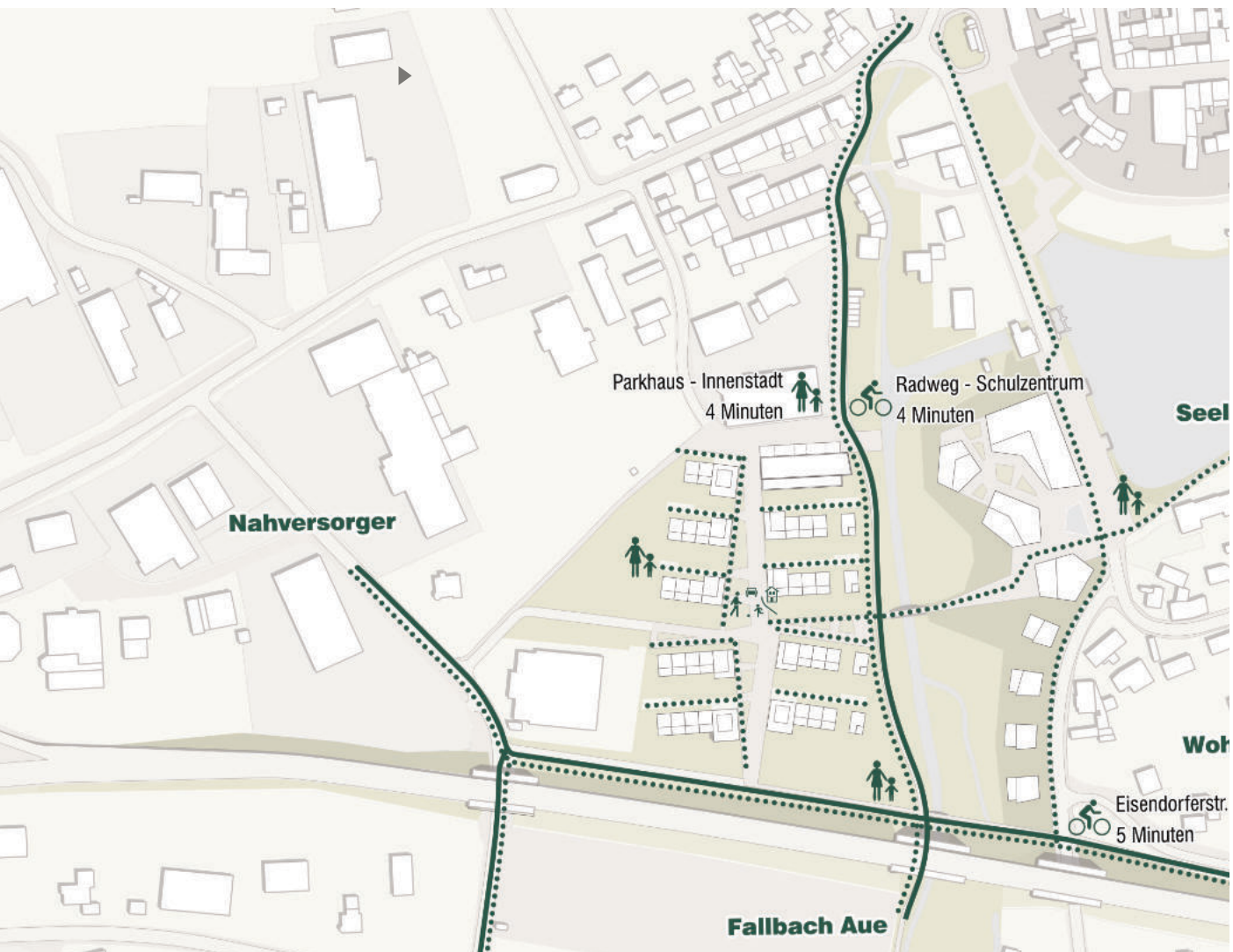
Rad- und Fußverkehr

Wichtiges Anliegen des städtebaulichen Konzeptes ist ein durchgängig attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer. Dieses dient maßgeblich der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Ziel ist es, Autofahrten für Erledigungen innerhalb des Stadtgebietes überflüssig zu machen. Deshalb wurde besonderes Augenmerk auf die Anknüpfungspunkte an das bestehende Wegenetz sowie auf kurze und sichere Verbindungen innerhalb des neuen Areals gelegt.

In Nord-Süd-Richtung entsteht entlang des Fallbaches ein neuer Fuß- und Radweg, der das Areal auf übergeordneter Ebene nach Norden und Süden verknüpft. Das Schulzentrum im Norden Kemnaths ist über diesen Radweg in nur 4 min zu erreichen.

Die Hauptradwegeverbindung in Ost-West-Richtung verläuft parallel zur B22 und verbindet die Wohngebiete im Osten der Stadt Kemnath mit dem Nahversorgungsstandort westlich des Sportplatzgeländes auf kurzem Wege (ca. 5 min Fahrzeit). An der Amberger Straße wird die neue Verbindung an einen bereits bestehenden Radweg angebunden. Auf sicher gestaltete Übergänge sollte geachtet werden, um verkehrliche Konflikte zu vermeiden. Eine entsprechende Beleuchtung sorgt für Sicherheit zu jeder Tageszeit und bei jeder Witterung.

Die Anbindung des Seeleitenparkes erfolgt über den kleinen Platz an der Amberger Straße, der den Einstieg in den Grünraum des Fallbaches markiert. Von hier führen barrierefreie Wege zu einer neuen Fußgängerbrücke über den Fallbach und weiter in das Wohngebiet am Anger. In Verbindung mit der differenzierten Freiraumgestaltung bieten sie in Weiterführung des Seeleitenparks Erholung und Erlebnis und verbinden alltagstauglich und attraktiv alle relevanten Bereiche der Stadt.



Lageplangrafik zur Fuß-
und Radwegerschließung

Haupttrasseverbindung —————

Fußwegeverbindung

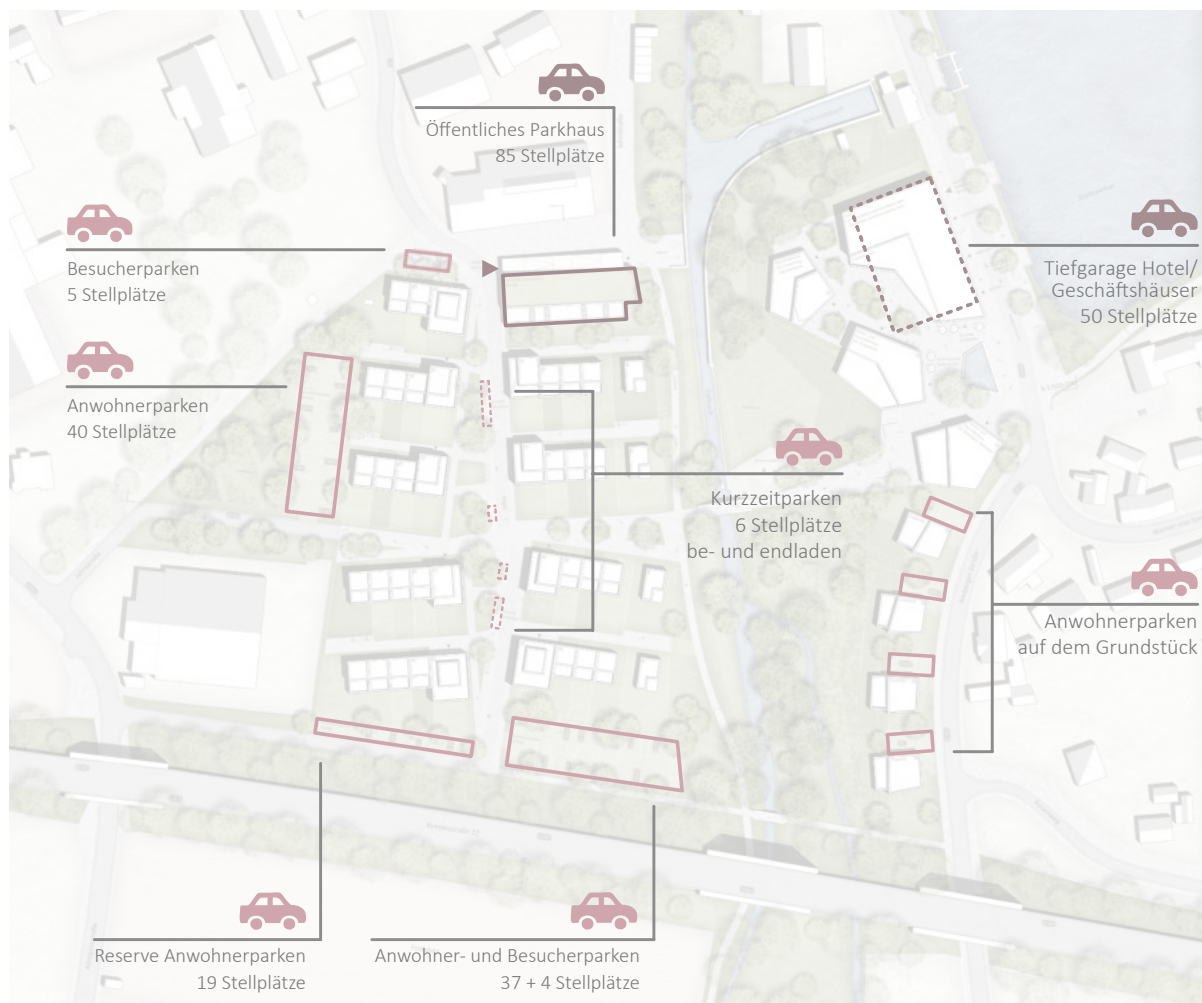
2.5 Parken

Durch die neuen Nutzungen entsteht ein Bedarf an gewidmeten Stellplätzen. Zusätzlich besteht der Wunsch der Stadt Kemnath nach öffentlichen Parkplätzen in einem innenstadtnahen Parkhaus. Um die benötigten Flächen nachweisen zu können und gleichzeitig die Freiraumqualität innerhalb der Gebiete minimal zu beeinträchtigen, werden die Parkplätze gebündelt an den Rändern eingeordnet.

Wohngebiet am Anger

Die Stellplätze für das Wohngebiet am Anger werden oberirdisch auf zwei Parkflächen jeweils an den Einfahrten gebündelt. Die Parkplätze sind wohnungsnah, sodass die kurzen Wege auch mit leichtem Gepäck zu bewältigen sind. Für aufwändigeres Be- und Entladen oder bewegungseingeschränkte Personengruppen stehen 6 Kurzzeitparkplätze auf dem Anger zur Verfügung. Der westliche Parkplatz ist über

Lageplangrafik: Position der Parkplatzflächen



Lageplangrafik zur
Parkplatz Verteilung
/ Zuordnung ►



die Jahnstraße erschlossen und bietet die 40 nach GaStellV geforderten Stellplätze für die nördliche Angerbebauung an. Über eine neue Zufahrtstraße parallel zur B22 erreichbar, deckt südlich des Wohngebietes ein zweiter Parkplatz mit 37 Stellplätzen den Bedarf der Bewohnerschaft ab. Auf dieser Fläche werden auch die 4 nach GaStellV geforderten Besucherparkplätze abgebildet. Weitere 5 Besucherparkplätze befinden sich am nördlichen Gebietseingang. Eingegrünt und mit großfugigem Pflaster entsteht ein geringer Grad der Versiegelung auf den Parkflächen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit der einfachen Rückbaubarkeit, sollte der Bedarf an Parkplätzen in der Zukunft zurückgehen. Für Haushalte mit mehr als einem PKW besteht die Möglichkeit zusätzliche Parkplätze im Süden des Wohngebiets abzulösen.

Tiefgarage unter dem Hotel

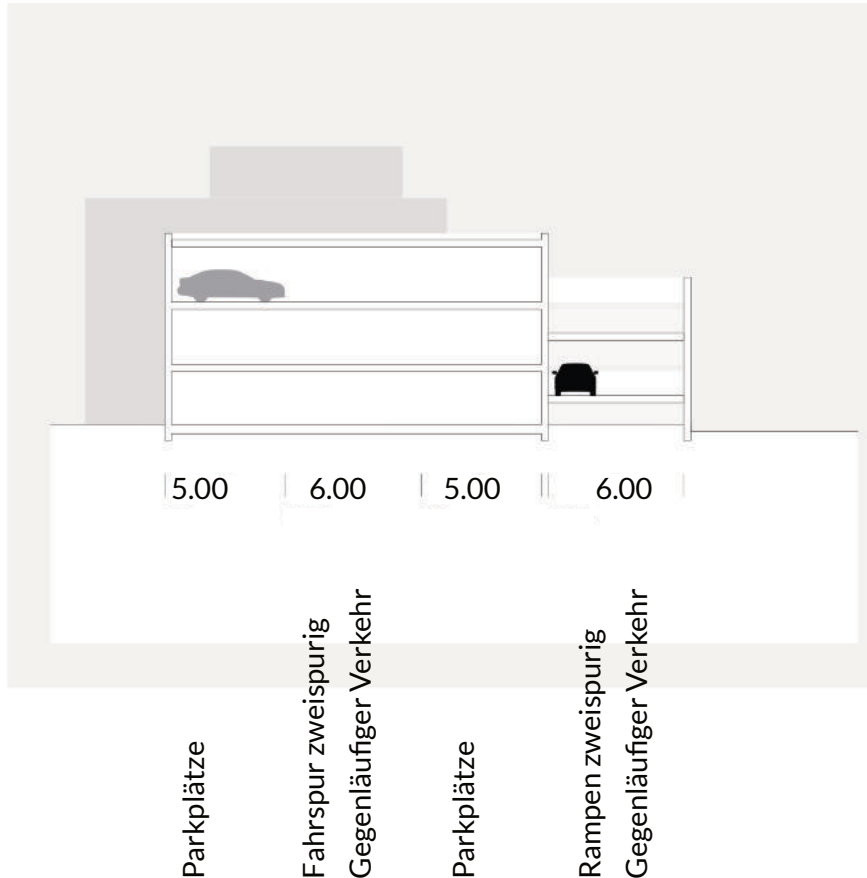
Der Geländesprung zwischen Amberger Straße und Fallbach wird mit einer Tiefgarage ausgenutzt. Hier stehen etwa 60 Stellplätze für die Hotelgäste und die Nutzer der Wohn- und Geschäftshäuser zur Verfügung. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Amberger Straße durch eine Ein- und Ausfahrt im Erdgeschoss des Hotelgebäudes.

Stadtvillen

Die erforderlichen Stellplätze können auf den privaten Grundstücken der Stadtvillen mit Zufahrt von der Amberger Straße nachgewiesen werden.

Öffentliches Parkhaus

Am nördlichen Kopf des Angers ist ein dreigeschossiges Parkhaus mit ca. 85 Stellplätzen geplant. Es soll das Angebot der öffentlichen Parkflächen im Altstadtkern entlasten. Das Parkhaus wird in einer Fertigbauweise konstruiert und mit einer der Materialität des Wohngebiets angepassten Fassade verkleidet. Durch die Konstruktion besteht die Option zum Rückbau, sollte der Parkdruck aus der Innenstadt in Zukunft nachlassen. Dann kann die städtebauliche Figur des Angerwohnens an dieser Stelle um eine Zeile erweitert werden. Zunächst aber ist die Altstadt von Kemnath vom Parkhaus in kürzester Distanz erreichbar. Die neu gestaltete Fußwegeverbindung entlang des Fallbachs sowie sichere und freundlich gestaltete Zugänge und Treppenhäuser werden eine gute Akzeptanz des Parkhauses unterstützen.



◀ Schnitt Parkhaus

2.6 Barrierefreiheit

Partizipation und Inklusion aller Stadtbewohner ist heute Standard und gilt als Leitbild der Neuentwicklung im Herzen Kemnaths. Nicht nur wurden hinsichtlich des Wohnraums inklusive Angebote gemacht, sondern auch der Außenraum ist im Blick auf ein breites Nutzerfeld entworfen.

Öffentliche Räume wie Plätze, Grünflächen, Spielflächen, Wege und Verkehrsanlagen sind barrierefrei und inklusiv gestaltet. Öffentliche Gebäude und WC's sind barrierefrei erreichbar, ebenso wie private Einrichtungen und Gebäude mit Besucherverkehr (z.B. Hotel, Gastronomie und Praxen). Neben der Wahl geeigneter Materialien ist mit Bezug auf das "Zwei-Sinne-Prinzip" auch auf audiovisuelle Merkmale zu achten.

Angemessene und umweltfreundliche Beleuchtung und eine gute Einsehbarkeit aller öffentlichen Wege und Flächen sorgt für Sicherheit zu jeder Tageszeit.

2.7 Nachhaltigkeit & Klimaschutz

Die Reaktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale durch Konversion einer Brache verringert den Flächenverbrauch an den Siedlungsrändern. Somit stellt die Entwicklung des brachliegenden Brauhausgeländes zum integrierten Quartier in der Innenstadt eine besonders nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie dar.

Vorhandene Grünräume und damit verbundene Ökosysteme werden respektiert und bleiben weitestgehend unberührt von den Baumaßnahmen. Der bereits vorhandene wertvolle Baumstand wird möglichst vollständig in das städtebauliche Konzept integriert. Der großzügige Grünzug wertet das Gebiet klimatisch auf, da er als natürlicher Motor der Luftzirkulation dient. Die kammartige und offene städtebauliche Figur unterstützt die Luftbewegung.

Zur Sammlung und Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers wird die Errichtung unterirdischer Regenwasserzisternen empfohlen. Die Oberflächen sollten offenporig gestaltet werden, damit das Regenwasser direkt vor Ort versickern kann. Um negative Folgen aufgrund von Starkregenereignissen auszuschließen, erhalten alle Gebäude Anschluss an ein Trennsystem.

Das erforderliche Retentionsvolumen für den 100-jährigen Hochwasserfall des Fallbaches wird innerhalb des Gebietes nachgewiesen und in die Gestaltung des Fallbachgrünzuges integriert. Fallbach und Mühlbach werden durch Maßnahmen im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie naturräumlich und ökologisch aufgewertet. Der naturräumlich erforderliche Ausgleich erfolgt nach Möglichkeit ebenfalls innerhalb des Plangebietes in Verbindung mit dem Fallbachgrünraum.

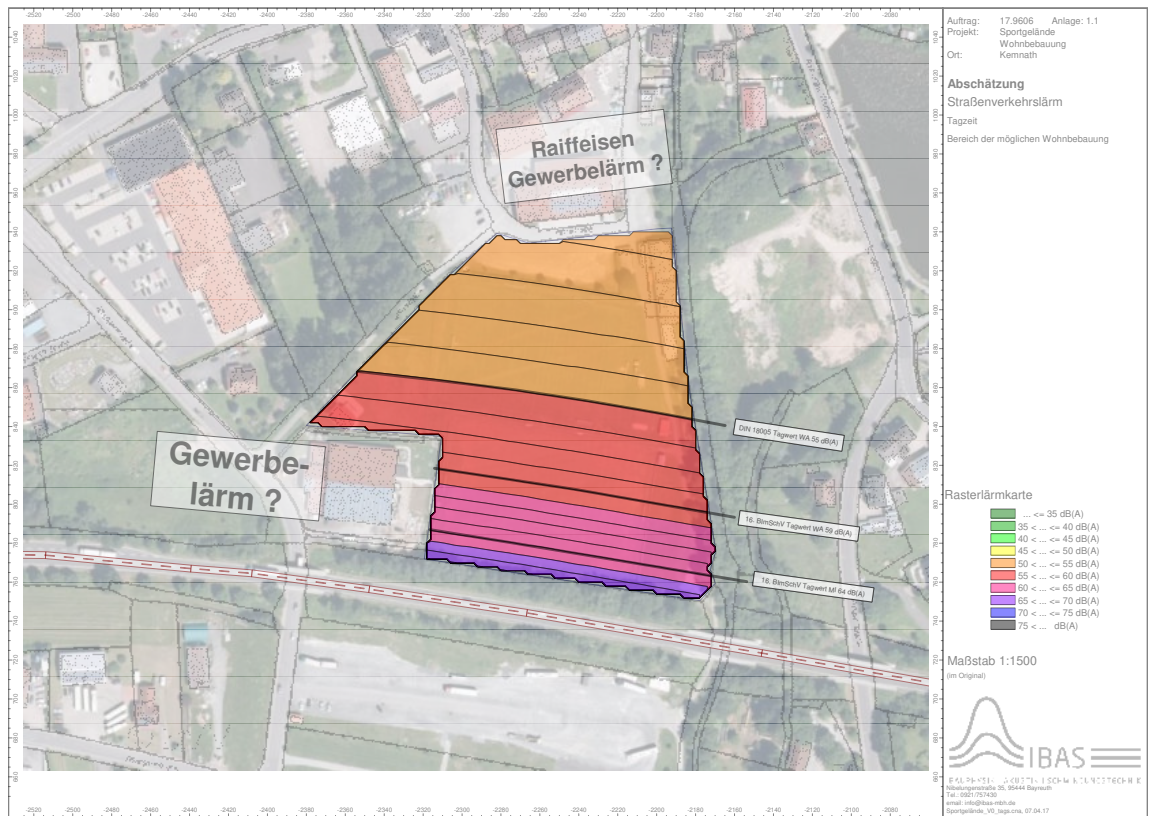
Eine kompakte Bauweise mit energetisch günstigem Oberflächen - Volumen - Verhältnis ist eine wesentliche Voraussetzung für einen geringen Heizwärmebedarf. Die eingesetzten Gebäudetypologien entsprechen dieser Anforderung. Die Nutzung alternativer Energiequellen wie beispielsweise Photovoltaikanlagen ist erwünscht. Die Anlagen dürfen auf den Dächern installiert werden, sollten die Attika aus gestalterischen Gründen jedoch nicht überragen.

Im Rahmen der weiteren Detaillierung der Einzelgebäude sollte zudem Wert auf nachhaltige Baustoffe gelegt werden. Konstruktiver Holzbau als ressourcenpositive Bauweise wird zunehmend als die Zukunft der Baubranche gewertet und ist vor allem im Bereich der Wohnbauten im neuen Quartier wünschenswert.

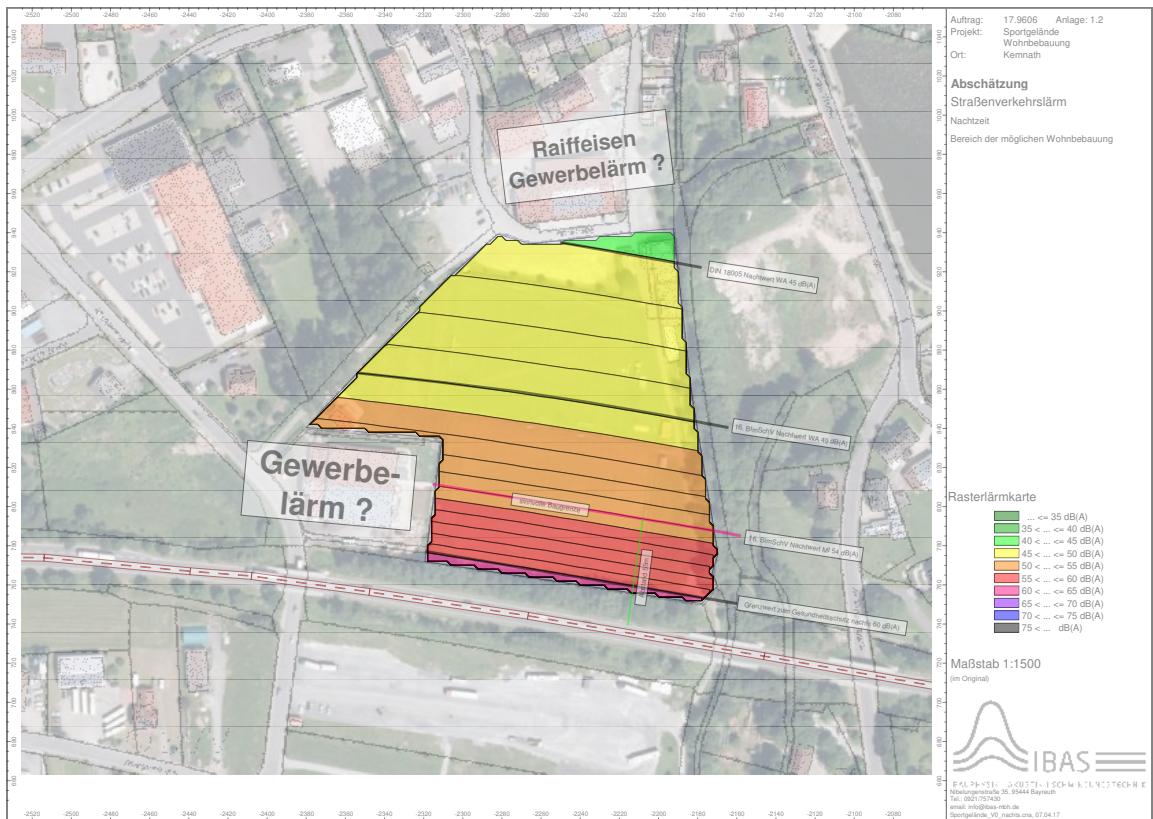
Die Dächer sollen als Gründach ausgeführt werden. Als fünfte Fassade erfährt das Dach auf diese Weise eine optische Aufwertung und übernimmt aufgrund seiner Größe gleichermaßen wichtige Funktionen im Ökohaushalt des Quartiers.

Die neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen sind entsprechend des Energiekonzeptes der Bundesregierung vom 28.10.2010 für den Einsatz hocheffizienter Beleuchtungstechnik zu konzipieren. Durch dieses Einsparpotenzial und die damit verbundene Reduktion von Kohlendioxidemissionen bei der Stromproduktion können die Ziele der nationalen Klimaschutzinitiative konkret umgesetzt werden.

Die Etablierung eines städtischen Lebensraums mit minimiertem PKW- Verkehr setzt ein starkes Zeichen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung hinsichtlich nachhaltiger Mobilität. Hier entstehen Räume im menschlichen Maßstab, die durch ihre Qualität und Diversität in sich nachhaltig sind. Stromladestationen für Elektrofahrzeuge und E-Bikes sind an den Parkplätzen, im Parkhaus und an weiteren zentralen Stellen im Gebiet vorgesehen.



- ▲ Tag
- Verkehrslärm
- ▼ Nacht



2.8 Immissionsschutz

Immissionen durch die B22

Auf dem gesamten Gelände ist die im Süden verlaufende B22 deutlich zu hören. Eine Straßenverkehrslärmabschätzung vom 17.04.2017 der IBAS mbH ergibt, dass ca. die Hälfte des Areals mit einem Tagwert von über 55 dB (A) belastet ist.

Bei Nacht ist fast das gesamte Gebiet mit mehr als 45 dB (A) belastet.

Das Quartier könnte so nur als Mischgebiet ausgewiesen werden und eine Bebauung im Abstand von 55 m Luftlinie bis zur Bundesstraße wird laut der Berechnung nicht empfohlen.

Um eine Bebaubarkeit des gesamten Entwurfsgeländes zu ermöglichen, beabsichtigt die Stadt Kemnath deshalb, die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen unmittelbar an der B22 vorzunehmen. Mit dem Errichten einer Lärmschutzwand ist eine Wohnbebauung in allen Bereichen mit den Lärmimmissionen vereinbar.

Verkehrsaufkommen in der Amberger Straße

Im Vorfeld der Mehrfachbeauftragung wurde eine Verkehrszählung im Bereich der Amberger Straße und dem Knotenpunkt Werner - von - Siemens - Straße vorgenommen. Danach ergibt sich ein relativ geringes Verkehrsaufkommen von durchschnittlich 308 passierenden motorisierten Fahrzeugen pro Stunde (im Zeitraum von 06.00 - 20.00 Uhr).

Emissionen durch die Neubebauung

Geplant ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, einem Hotel-/Boardinghaus und geringfügigen Anteilen aus innenstadttypischem Handel, Büro und Kleingewerbe. Von Emissionen durch die Neuentwicklung, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, wird deshalb nicht ausgegangen.

2.9 Technische Infrastruktur

An den Rändern des Gebietes liegen alle wesentlichen Versorgungsinfrastrukturen an. Eine Kanalleitung und eine Trinkwasserleitung verläuft zusätzlich auf westlicher Seite parallel zum Fallbach. Gas-, Stom-, Breitband- und Telefonleitungen liegen entlang der Jahnstraße und der Amberger Straße.

Alle entstehenden Grundstücke werden versorgungstechnisch neu erschlossen.

2.10 Boden- & Baugrundeigenschaften

Ehemaliges Brauhausgelände

Das ehemalige Brauhausgelände wurde im März 2013 bodengutachterlich durch das Ingenieurbüro Piewak & Partner GmbH aus Bayreuth untersucht. Das umfangreiche Gutachten enthält Aussagen zu Aufbau und Tragfähigkeit des Bodens, zum Grundwasser und zu Altlasten / Bodenverunreinigungen auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei.

Altlasten

Auf Grund der vorherigen Nutzung als Gewerbestandort mit einer Tankstelle wurde das Gebiet des ehemaligen Brauhauses eingehend auf Schadstoffbelastungen untersucht. Das Gutachten legte einen leicht erhöhten Gehalt an Arsen und Schwermetallen sowie MKW und PAK offen. Die Schadstoffverunreinigungen wurden überwiegend auf die Zusammensetzung von Bodenauffüllungen zurückgeführt. Im Bereich der ehemaligen Tankstelle erreichte die Konzentration bis zu 11.000 mg/kg mittelkettiger Kohlenwasserstoffe, die typisch für eine Verunreinigung mit Diesel oder Heizöl ist.

Rückbau und Sanierung

Noch im gleichen Jahr wurde der Abbruch der leerstehenden Gebäude inklusive der Bodenversiegelung und eine Tankstilllegung veranlasst. Die Rückbaumaßnahmen wurden gutachterlich durch DAS Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik aus Fürth begleitet. Entsprechend dem Ergebnisbericht der Gutachter von 2016 konnten im Zuge des Abbruchs, Tank- und Fundamentrückbaus keine

sanierungsrelevanten Boden- und Gewässerverunreinigungen festgestellt werden. Das ehemalige Brauhausgelände gilt somit als altlastensaniert und wurde aus dem Altlastenkataster entlassen.

Bodenprüfung für Neubebauung im Jahr 2019

Im Jahr 2019 wurde der Untergrund im Sportplatz- und Brauereigelände hinsichtlich einer geplanten Neubebauung durch das Ingenieurbüro Heinz Asdecker aus Bayreuth untersucht.

Bodenbeschaffenheit

Der Untergrund lässt sich vereinfachend in zwei Horizonte unterteilen: Deckhorizont und Kieshorizont.

Der Deckhorizont besteht aus Mutterboden und künstlichen Auffüllungen sowie weichplastischen Schluffen im Bereich der ehem. Brauerei.

Der Kieshorizont folgt in Tiefen zwischen 2,0-2,4m (454,4mNN - 453,6mNN) im Sportplatzgelände und 3,0m (453,6mNN) im Bereich der ehemaligen Brauerei.

Grundwasser

Der Wasserspiegel des Fallbaches wurde am 9.10.2019 bei 454,85mNN eingemessen.

Das Grundwasser wurde im Sportplatzgelände in Tiefen von 2,50 bis 1,20m Tiefe angetroffen. Auf dem Brauereigelände wurde das Grundwasser bei 455,9 mNN im Nordosten und 454,5 mNN im Südwesten eingemessen.

Spätestens mit dem Erreichen des Kieshorizontes ist mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Analyse einer Grundwasserprobe hat einen erhöhten Gehalt an Kohlensäure ergeben, sodass das Grundwasser als schwach betonaggressiv anzusehen ist.

Bebaubarkeit

Die Materialien des Deckhorizonts stellen keine günstigen Gründungsmöglichkeiten dar. Als Gründungshorizont ist der Kieshorizont anzusehen. Mit dem Kieshorizont wird auch das drückende Grundwasser erreicht. Als Gründungsmöglichkeiten werden empfohlen: eine mit Unterbeton vertiefte Flachgründung auf dem Kieshorizont bzw. eine Tiefgründung mit Bohrpfählen / vermörtelten Schottersäulen.



- ◀ Auszug Karte:
Vergleich Plan-/ Ist-
Zustand im Lastfall
HQ100

(Quelle: itwh)



- ◀ Karte:
Überflutungsbereich
im Lastfall HQ100
gemäß
städtebaulichem
Konzept

2.11 Hochwasserschutz / Wasserwirtschaftliche Belange

Hydraulische Berechnung HQ100

Das Sportplatzgelände ist ein ausgewiesener Überschwemmungsbereich für das hundertjährige Hochwasser (HQ100). Im Jahr 2018 wurde durch das Institut für technisch- wissenschaftliche Hydrologie GmbH (itwh), Dresden eine hydraulische Berechnung basierend auf den Bestandsdaten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden aufgestellt, um zu prüfen, welche Auswirkungen sich durch das geplante Baugebiet für den Hochwasserabfluss ergeben. Aus der Berechnung geht hervor, dass im HQ100-Fall das Wasser im Sportplatzgelände bis zu ca. 0,5m hoch stehen und ein Überschwemmungsvolumen von 2.000m³ bilden würde. Um eine Überschwemmung des geplanten Wohnquartieres auf dem Sportplatzgelände zu verhindern, muß das Gelände im Überschwemmungsbereich angehoben werden.

Das damit entfallende Volumen von etwa 2.000m³ kann gemäß dem städtebaulichen Entwurf zukünftig innerhalb des Plangebietes auf der Ostseite des Fallbach nachgewiesen werden. Hierfür wird die den Fallbach begrenzende Mauer im Nordosten teilweise entfernt und der Uferbereich auf dem ehemaligen Brauhausgelände unter das HQ100-Niveau abgesenkt, sodass eine Zuflussmöglichkeit in den großflächigen Grünraum am Fallbach entsteht. Dieses dient zukünftig im Hochwasserfall als Entlastungsbecken und sollte gemäß grob überschlägiger Berechnungen das erforderliche Volumen fassen können. Die hydrogeologische Berechnung sollte in einem nächsten Schritt auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes konkretisiert werden.

Oberflächenwasser / Retention

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dach- und Freiflächen wird ebenfalls innerhalb des Gebietes zurückgehalten und über eine geeignete Vorflut in den Fallbach eingeleitet. Es sind entsprechende Retentionsräume vorgesehen, welche im Zuge der hydraulischen Berechnungen genauer dimensioniert werden müssen. Gemäß vorliegendem Bodengutachten ist eine Versickerung im Gebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des in geringer Tiefe anstehenden Grundwassers schwierig. Die Empfehlungen für eine wassersensible Siedlungsentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz sollten bei der



- ◀ Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf mit Markierung des naturschutzfachlich wertvollen Entwicklungsbereiches am Altarm des Mühlbaches / südlicher Fallbachgrünraum

landschaftsplanerischen Weiterentwicklung des Gebietes Berücksichtigung finden. Insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und heißer Sommer sollte ein abgestimmtes Maßnahmenpektrum für das neue Siedlungsgebiet entwickelt werden, welches die Abflussmengen minimiert, für klimatischen Ausgleich sorgt und damit gleichzeitig die Langlebigkeit der Freianlagen sichert.

2.12 Naturschutz

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Biotopkomplex bestehend aus dem Altwasser, dem bachbegleitenden Erlensaum und diversen Offenländern (...) lässt eine hohe vorkommende Artenzahl vermuten. Nach den Vorgaben des Landratsamtes wurde deshalb durch den Gutachter Erwin Möhrlein im Jahr 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung am Altwasser im Brauhausgelände in Kemnath durchgeführt. Es erfolgten sieben Begehungen zur Kartierung der Arten. Gutachterliches Fazit: „Die Beseitigung des betreffenden, uferbegleitenden Erlensaumes kann für die o.g. Arten innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Die Verfüllung des Altwassers kann aus Sicht der für die SAP prüfungsrelevanten Arten erfolgen, da entsprechende Arten im Gewässer selbst nicht vorkommen.“

Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll jedoch sowohl der Erlensaum als auch das Altwasser erhalten und naturschutzfachlich aufgewertet werden. Das Altwasser kann eine Anbindung an den Fallbach erhalten, wenn dies den naturschutzfachlichen Zielen für den Bereich entspricht. Obwohl geschützte Arten durch den Gutachter nicht vorgefunden wurden, handelt es sich bei dem Bereich um den Altarm aus Sicht der Verfasser des städtebaulichen Entwurfes dennoch um ein schützenswertes Ökosystem. Es sollte unter Einbindung der Naturschutzbehörde und entsprechender Fachplaner weiter entwickelt, gestärkt und als Ausgleich für die Eingriffe an anderer Stelle im Planungsgebiet herangezogen werden. Die erforderlichen Maßnahmen können im Zuge eines Bauleitplanverfahrens konkretisiert und im Grünordnungsplan entsprechend festgesetzt werden.

2.13 Denkmalpflege

Im Bereich der künftigen Plaza beim Hotel befindet sich ein ausgewiesenes Bodendenkmal. Weitere Untersuchungen und ggf. Befundungen zur Klärung des Umgangs damit werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Stadt Kemnath in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit sind nicht zu erwarten.

2.14 Entwicklungsabschnitte

Der städtebauliche Entwurf erlaubt die Entwicklung des Gebietes in unterschiedlichen Bauphasen.

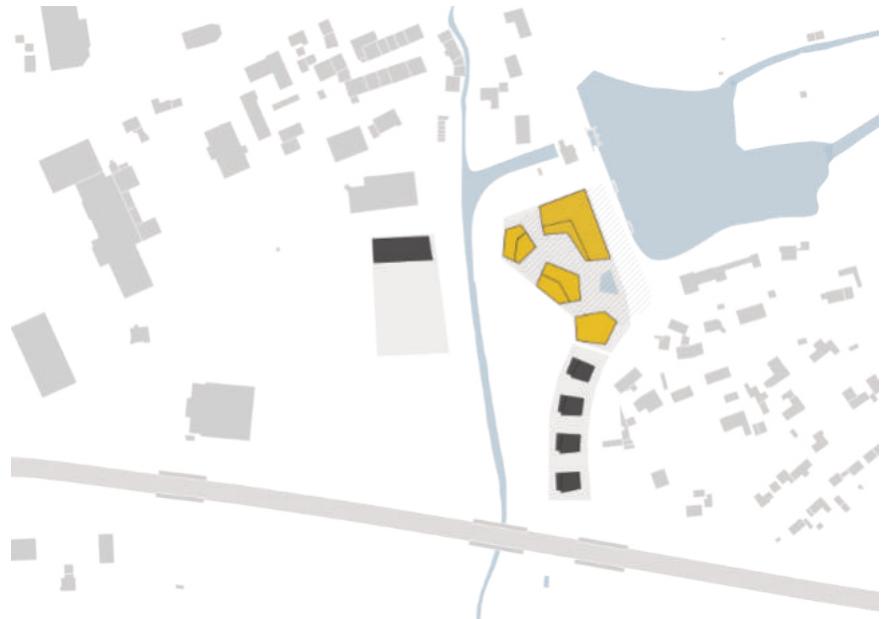
Phase 1:

Bereits durch die Amberger Straße erschlossen sind die Parzellen der Stadtvillen. Ebenfalls angebunden über die Rotkreuzstraße ist der zukünftige Parkhausstandort. Diese beiden Bausteine können zügig umgesetzt werden. Ebenfalls in diesem Zuge kann bereits die Herstellung der öffentlichen Freianlagen am Fallbachgrünzug mit Wegeverbindungen und Wasserspielplatz erfolgen.



Phase 2:

Etwas mehr Planungsvorlauf benötigt das komplexe Hotel- und Geschäftshäuserensemble am Stadtweiher. Die Promenade mit Platz am Stadtweiher und der rückwärtigen öffentlichen Plaza mit Übergang zum Fallbachgrünzug sollte im Zusammenhang geplant und umgesetzt werden.



Phase 3:

In Phase 3 kann ausgehend von Norden die Wohnbebauung am Anger in mehreren Bauabschnitten entstehen. Diese steht in enger planerischer Abhängigkeit zur Herstellung des Angers und der zweiten und dritten Zufahrt mit den zugehörigen Parkplätzen.





Phase 4 - Zukunftsszenario:

Sollten durch verändertes Mobilitätsverhalten Parkhaus und Parkplätze überflüssig oder die zentrumsnahen Gewerbestandorte verlagert werden, besteht die Möglichkeit die vorgeschlagene Wohnbebauung fortzuführen und die Struktur der Innenstadt maßstäblich zu ergänzen.



2.15 Qualitätssicherung

Durch das gewählte Verfahren der Mehrfachbeauftragung konnte eine breit aufgestellte Jury aus Fachleuten im Bereich Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung, aus den Fachstellen der Verwaltung und der Politik von Anfang an den Charakter und die Qualität des neuen Stadtbausteines definieren, nachjustieren und dem für Kemnath funktional und gestalterisch optimalen Plan auswählen.

Der im Städtebau angelegte hohe Identifikationswert des Areals stellt bereits heute eine Qualität dar. Das vorhandene Interesse in der Öffentlichkeit und die Nachfrage nach den Grundstücken belegen dies. Für die Weiterentwicklung des im städtebaulichen Entwurf angelegten Leitbildes werden im Rahmen der Umsetzung zahlreiche Einzelentscheidungen erforderlich sein. Da die Stadt Kemnath auf dem Gelände sowohl die Planungen initiiert, als auch die Kaufverträge mit Investoren und Bauwilligen schließen kann, hat sie den größtmöglichen Einfluss auf das zukünftige Erscheinungsbild des Quartieres. Die Sicherung der angestrebten hohen Qualität in Architektur und Freiraum erfordert transparente und für alle Beteiligte gleichermaßen bindende Prozessabläufe. Zur Steuerung des Umsetzungsprozesses im Sinne der definierten Qualitäten und Anforderungen stehen der Stadt zahlreiche Instrumentarien zur Verfügung, die es differenziert anzuwenden gilt.

Dokumentation städtebaulicher Entwurf

Im Laufe des Prozesses zum städtebaulichen Entwurf wurde die städtebauliche Konfiguration auf ihre Realisierbarkeit und Praktikabilität hin geprüft, Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Der Entwurf wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen nachjustiert und vertieft. Die vorliegende Dokumentation fasst die Ergebnisse dieses Prozesses zusammen. Sie sammelt und beschreibt die wesentlichen Zielsetzungen und grundlegenden Strukturaussagen für die städtebauliche Entwicklung des Geländes und bildet damit die Basis für alle weiterführenden Planungen.

Gestaltungshandbücher

Ergänzend werden dazu im dreiteiligen Gestaltungshandbuch die baulichen Qualitäten für die neuen Gebäude und Freianlagen beschrieben.

Es dient auf verschiedenen Ebenen unterschiedlichen Zielen: Zunächst erläutert das Gestaltungshandbuch mit Anregungen und positiven Beispielen den Bauwilligen die angestrebten Qualitäten und den Gebietscharakter. Es illustriert bildhaft die gewünschte Gestaltung der Gebäude mit ihren Neben- und Freianlagen und motiviert, Teil eines stimmigen Gesamtensembles zu werden. Für Laien verständlich kann es die Festsetzungen eines späteren B-Planes erläutern und den künftigen Gebietscharakter vorstellbar machen.

Auf der Ebene der Vermarktung beschreibt das Gestaltungshandbuch die Qualität des Standortes als Marke und Produkt. Die formulierten Qualitäten bilden gleichermaßen Ausgangspunkt, Aufgabenstellung und Beurteilungskriterium für ein Ausschreibungsverfahren der Flächen. Da die Stadt Kemnath besonderen Wert auf den Zugewinn an städtebaulicher und architektonischer Qualität für die Stadt legt, kommt dem Gestaltungshandbuch an dieser Stelle eine besondere Bedeutung zu.

Schließlich leitet das Gestaltungshandbuch auf der Ebene der Bauleitplanung die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes her und begründet diese.

Städtebaulicher Vertrag

Die Entwicklung eines über Kemnath hinaus ausstrahlenden neuen Quartieres ist von besonderem öffentlichen Interesse. Im Rahmen der Umsetzung der unterschiedlichen Bausteine wird die Verantwortung für dieses öffentliche Interesse auf die Bauträger, Investoren und Private übertragen. Insbesondere der Kaufvertrag ist geeignet, öffentliche Belange auf Dritte zu übertragen.

Folgende Festlegungen können u.a. im Kaufvertrag vereinbart werden:

- Frist bis zum Baubeginn
- Bebauung auf Grundlage eines eingereichten Entwurfes (sh. Auswahlverfahren)
- Ablösung von Stellplätzen
- Verpflichtung, das Gesamtvorhaben oder Teile in festgelegten Qualitäten umzusetzen.

Aufgrund der angestrebten Gestaltungsgrundsätze erscheint es sinnvoll, gebietsprägende Merkmale und Eigenschaften, aber auch funktionale Erfordernisse (wie z.B. Stellplatzablösung) bereits im Kaufvertrag zu verankern.

Auswahlverfahren | Architekturwettbewerb

Neben dem Kaufvertrag sind Auswahlverfahren ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung für die Stadt. Hier werden frühzeitig planerische, gestalterische und bautechnische Qualitäten in konkurrierenden Verfahren eingefordert und verschiedene Lösungen miteinander verglichen. Je nach individueller Bauaufgabe stehen abgestufte Möglichkeiten zur Verfügung. Bekanntestes Auswahlverfahren ist der für öffentliche Bauaufgaben in den meisten Fällen geforderte Architektenwettbewerb. Dies insbesondere, um die bestmögliche Auswahl aus mehreren Bewerbern treffen und Fehlentwicklungen frühzeitig ausschließen zu können. Das Hotel- und Geschäftshausensemble am Stadtweiher bildet einen funktional und architektonisch komplexen Baustein mit hoher Präsenz zur Kernstadt. Für diesen Planungsbereich empfahl die Jury im Rahmen der Mehrfachbeauftragung die Durchführung eines hochbauplanerischen- und landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerbes.

Bauberatung

Da viele gestalterische Fragen wie beispielsweise die Farbauswahl für Fassaden nicht vorab eindeutig geklärt werden können, kommt dem Gespräch und der Erläuterung von Qualitäten eine zentrale Rolle zu. Wichtiger Baustein im Rahmen einer qualitätvollen Umsetzung ist deshalb das Angebot der Bauberatung. Hier erhalten Bauherren Lösungsvorschläge und Verbesserungshinweise, aber auch die Einhaltung der Anforderungen kann so überwacht werden. Dieses Instrument empfiehlt sich für die Wohnbebauung am Anger, da hier durch eine vielfältige Bauherrenschaft ein lebendiges Quartier entstehen soll, welches auch in individuellen Bauweisen ablesbar wird.

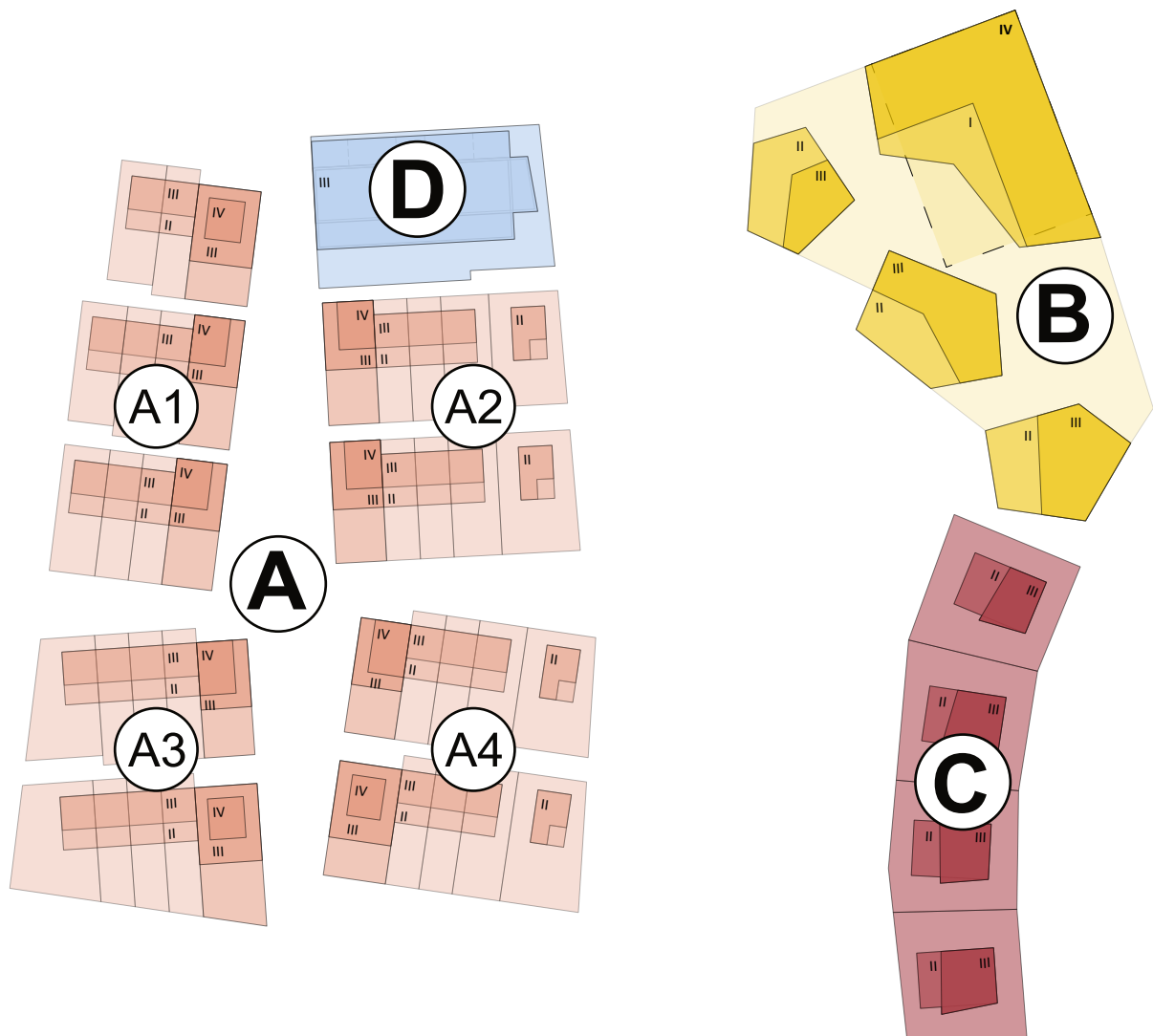
Bebauungsplan

Als rechtssicheres Instrument der Bauleitplanung enthält der B-Plan alle Festsetzungen, die für das Gebiet bindend wirken sollen. Üblicherweise sind dies zunächst die Anordnung der Gebäude, die Anzahl der Geschosse, Dachneigung und

Traufhöhen, Kennzahlen zur Flächennutzung u.ä. Aber auch Festsetzungen zu Materialien und Farben ebenso wie zu Arten und Qualitäten von Bepflanzungen, zu Einfriedungen, Werbeanlagen u.v.m. können hier getroffen werden. Wieviel bindende Einflussnahme seitens der Stadt sinnvoll ist, muss im weiteren Prozess und in Abstimmung mit der Anwendung der anderen qualitätssichernden Instrumente abgewogen werden. Da es sich um ein relativ kleines Baugebiet mit verschiedenen Nutzungen handelt, sollte die individuelle Lösungsfindung beispielsweise durch Architekturwettbewerbe und andere Auswahlverfahren in Kombination mit einer guten Beratung der hohen Regulierungsdichte durch einen B-Plan vorgezogen werden.

3

Anhang



Piktogramm Entwurf,

Kennzahlen

A Angerwohnen

3 Kopfbau groß	Grundstück 300-360m ² / GF 200m / BGF 700m ² / BRI 2.100m ³
6 Kopfbau klein	Grundstück 250-280m ² / GF 150m ² / BGF 525m ² / BRI 1.575m ³
28 Gereihtes Einfamilienhaus	Grundstück 190-250m ² / GF 80m ² / BGF 200m ² / BRI 600m ³
4 Freistehendes Einfamilienhaus	Grundstück 350-420m ² / GF 80m ² / BGF 140m ² / BRI 420m ³

A1 Angerwohnen Nordost

Grundstücksfläche	2.540 m ²
Überbaute Fläche	1.140 m ²
BGF	3.350 m ²
BRI	10.050 m ³

A2 Angerwohnen Nordwest

Grundstücksfläche	2.500 m ²
Überbaute Fläche	940 m ²
BGF	2.530 m ²
BRI	7.590 m ³

A3 Angerwohnen Südost

Grundstücksfläche	2.500 m ²
Überbaute Fläche	990 m ²
BGF	2.825 m ²
BRI	8.475 m ³

A4 Angerwohnen Südwest

Grundstücksfläche	2.650 m ²
Überbaute Fläche	990 m ²
BGF	2.705 m ²
BRI	8.115 m ³

B Hotel-/Boarding/ Wohn- und Geschäftshäuser

Hotel an der Promenade	GF 1.300m / BGF 4.300m ² / BRI 14.600m ³
Boardinghouse	GF 380m / BGF 930m ² / BRI 3.100m ³
Wohn- und Geschäftshaus 1	GF 575m ² / BGF 1.500m ² / BRI 5.100m ³
Wohn- und Geschäftshaus 2	GF 510m ² / BGF 1.300m ² / BRI 4.500m ³
Tiefgarage im Untergeschoss	GF 1.440m ² / BGF 1.440m ² / BRI 4.600m ³

Grundstücksfläche	5.000 m ²	<i>ohne Tiefgarage</i>
Überbaute Fläche (GF)	2.760 m ²	
BGF	8.030 m ²	
BRI (oberirdisch)	27.120 m ³	

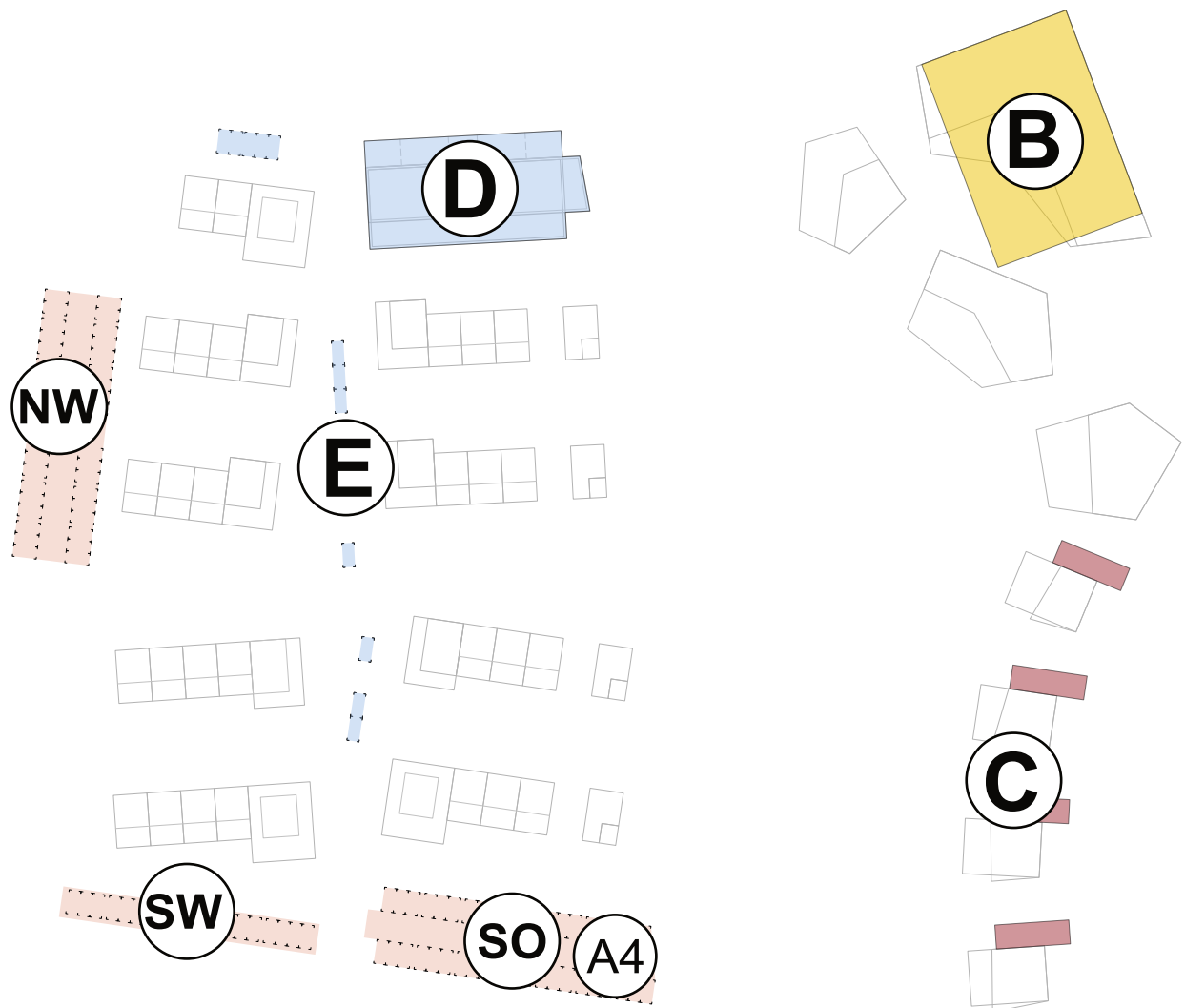
C Stadtvillen

4 Stadtvilla - 3,5-geschossig	Grundstück 670-710m ² / GF 200m ² / BGF 700m ² / BRI 2.100m ³
-------------------------------	---

Grundstücksfläche	2.800 m ²
Überbaute Fläche	800 m ²
BGF	2.800 m ²
BRI	8.400 m ³

D Öffentliches Parkhaus mit 85 Stellplätzen

Grundstücksfläche	1.500 m ²
Überbaute Fläche	970 m ²
BGF	2.900 m ²
BRI	8.120 m ³



Piktogramm Parken,

Kennzahlen

A Angerwohnen

		WE	Stpl.	Besucher	Summe
A1	Angerwohnen Nordost	23	23	3	26
A2	Angerwohnen Nordwest	18	18	2	20
notwendige Stellplätze*			41	5	46

NW	Stellplatzanlage Nordwest				41
geplante Stellplätze					41

A3	Angerwohnen Südost	18	18	2	20
A4	Angerwohnen Südwest	18	18	2	20
notwendige Stellplätze*			36	4	40

SO	Stellplatzanlage Südost				40
SW	Stellplatzanlage Südwest				19
geplante Stellplätze					59

* gem. GASTellV = 1 Stpl je WE + 10 % Besucherparken

B Hotel-/Boarding/ Wohn- und Geschäftshäuser

			Stpl.	Besucher	Summe
Hotelnutzung	75 Zimmer		13	10	23
Gastronomie	50 Plätze		8	6	14
Boardinghouse	16 Betten		4	1	5
Büro / EZH / Dienstl. im EG	800m² NF		20	10	30
Wohn- und Geschäftshaus 1	4 WE		4		4
Wohn- und Geschäftshaus 2	4 WE		4		4
notwendige Stellplätze**			53	27	80

Tiefgarage im Untergeschoss ca. 50m*32m					
geplante Stellplätze (Besucherparken ergänzend im Parkhaus)				ca.	60

C Stadtvillen

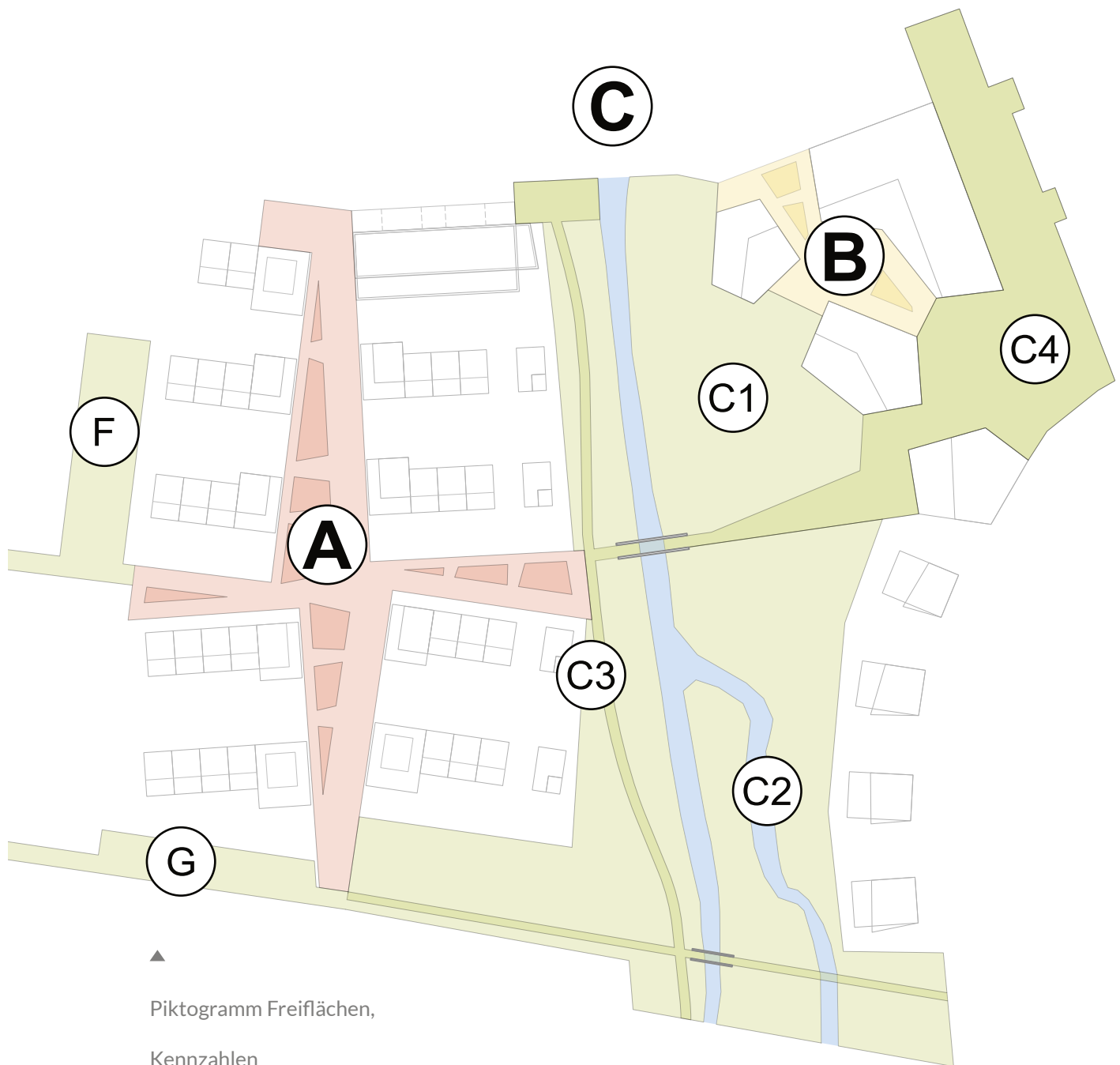
notwendige Stpl. variabel je nach Gebäudenutzung 4 bis 6
 nachzuweisen auf dem jeweiligen Grundstück an der Amberger Straße

D Öffentliches Parkhaus

Öffentliches Besucherparken für Innenstadt (Einzelhandel, Dienstleistung, Büro)					
geplante Stellplätze					85

E Kurzzeitparken Anger

Öffentliche Stellplätze für Kurzzeitparken					12
--	--	--	--	--	----



A Anger

Befestigte Fläche	3.230 m ²
Grünfläche	770 m ²
Gesamtfläche	4.000 m²

B Plaza

Befestigte Fläche	830 m ²
Grünfläche	200 m ²
Gesamtfläche	1.030 m²

C Fallbachgrünzug

Befestigte Flächen	1.800 m ²
Promenade und Platz	2.800 m ²
Wasserspielplatz	300 m ²
Grünflächen	10.900 m ²
Parken / Zufahrt	3.500 m ²
Gesamtfläche	19.300 m²

C1 Nordost	4.000 m ²
C2 Südost	4.700 m ²
C3 West	4.300 m ²
C4 Platz + Promenade	2.800 m ²

E Retentionsfläche	1.000 m ²
F Wohnstraße West	560 m ²
F Parken West	890 m ²
G Wohnstraße Süd	560 m ²
G Parken Süd	1.490 m ²