

Projektentwicklung ehemalige Bahnflächen an der Hornschuchpromenade

Allgemeines

Das zu überplanende Gelände befindet sich am Ostrand der Stadt Fürth zwischen der Hornschuchpromenade und den bestehenden Bahnanlagen der U-Bahn im Norden, der Jakobinenstraße im Westen, der Höfener Straße im Osten sowie den Bahnanlagen der DB im Süden. Topographisch ist das Gelände weitestgehend eben. Die Höhenlage befindet sich im Durchschnitt bei 297 m ü. NN. Das Gelände liegt aktuell in großen Teilen brach.

Bisherige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt von Norden über die Hornschuchpromenade. Unmittelbar nordwestlich des Planungsgebietes besteht mit der U-Bahnhaltestelle „Jakobinenstraße“ sowie den dortigen Bushaltestellen eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Im Bereich der bestehenden Lagerhallen im Nordosten des Planungsgebietes besteht lt. vorhandenen Altunterlagen ein Abwasseranschluss mit Querung der Trogstrecke der U-Bahn zur Hornschuchpromenade und den dortigen Entwässerungsanlagen. Am Westrand des Planungsgebietes besteht ein weiterer Anschlusspunkt an die örtliche Entwässerungsanlage in der Jakobinenstraße.

Bisherige Nutzungen:

Das Planungsgebiet wurde durch Lade- und Abstellgleise der Deutschen Bahn genutzt. Daneben befinden sich Lagerhallen sowie der unter Denkmalschutz stehende historische Lokschuppen. Die bisherigen Nutzungen wurden zwischenzeitlich fast alle aufgegeben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt die Fläche als „Fläche für den überörtlichen Verkehr- Bahnanlagen“ dar. Die Eisenbahnrechtliche Widmung der Flächen wurde mit Bescheid des Eisenbahnbundesamtes aufgegeben und die Freistellung der Flächen von eisenbahnbetrieblichen Zwecken erwirkt. Eine Überplanung der Flächen im Rahmen des kommunalen Bauplanungsrechtes ist somit möglich.

Städtebauliches Entwicklungskonzept und zukünftige Nutzungen:

Die Flächen im Planungsgebiet sollen revitalisiert und neuen Nutzungen zugeführt werden. Im Planungsgebiet sollen gemischte Nutzungen im Spektrum zwischen Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und Beherbergung ein neues Quartier finden.

Hierzu sollen im westlichen Teil des Planungsgebietes Mischgebietsflächen ausgewiesen werden. Städtebaulich sollen sich die Nutzungen dabei als Rückgrat entlang der Bahnlinie in Gruppen zusammengefasst entwickeln. Die gruppierten Baukörper sollen dabei Einheiten bilden. Durch einzelne Hochpunkte innerhalb dieser Baugruppen sollen städtebauliche Akzente gesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Norden orientiert sich an den bestehenden gründerzeitlichen Baustrukturen nördlich der Hornschuchpromenade. Für das Planungsgebiet werden mindestens zu realisierende sowie maximal zulässige Höhen für die baulichen Anlagen definiert.

Im Süden entwickeln sich die geplanten Baufenster sowohl als Rückgrat des Planungsgebietes als auch um den Notwendigkeiten des Immissionsschutzes mit Mindesthöhen der Gebäude zu entsprechen.

Der Auftakt in das Planungsgebiet im Westen soll durch die Festsetzung zur Errichtung eines das Umfeld prägenden „hohen Haus“ getroffen werden. Dazu wird eine Teilfläche mit einer größeren max. zulässigen Gebäudehöhe definiert. Dieses Gebäude soll als Ergänzung zu

dem bestehenden „hohen Haus“ nördlich der Gebhardstraße und dem in Planung befindlichen „hohen Haus“ südlich der Gebhardstraße das städtebauliche Umfeld stärken.

Die Baukanten der neuen Gebäude im Mischgebiet fassen das städtebauliche Umfeld südlich der Hornschuchpromenade und dem Bereich der U-Bahn neu. Die geplanten neuen Baustrukturen belegen die bisher städtebaulich ungelösten ehem. Bahnbereiche.

Im Sinne des Innenentwicklungsgebotes, des geringstmöglichen Flächenverbrauchs im Sinne der Landesplanung und der Revitalisierung der Brachflächen soll eine erhöhte Verdichtung im Planungsgebiet festgesetzt werden. Die Maßgaben der Baunutzungsverordnung bezgl. Mischgebieten sollen hierbei aufgrund § 17 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten werden. Bei der erhöhten Bodenversiegelung werden auch die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen verbessert.

Östlich anschließend an das Mischgebiet sollen sich gewerbliche Nutzflächen entwickeln. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden auch für diesen Bereich Mindesthöhen sowie max. zulässige Gebäudehöhen definiert.

Den östlichen Abschluss des Planungsgebietes bilden die Flächen des ehemaligen unter Denkmalschutz stehenden Lokschuppens. Dieser Bereich soll ebenfalls als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen werden. Das Baudenkmal wird erhalten und eine neue Nutzung möglich.

Verkehrerschließung des Planungsgebietes und ruhender Verkehr:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin von Norden im Bereich der Hornschuchpromenade, da hier die einzige Anbindung an das vorhandene Straßennetz möglich ist. Der bestehende Knotenpunkt soll angepasst werden und die neue Erschließungsstraße in die Signalisierungsabläufe des Knotenpunkts Gebhardstraße/ Jakobinenstraße/ Zählstraße/ Hornschuchpromenade eingebunden werden. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem Plangebiet wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt. Die bestehenden Straßen sind zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs noch hinreichend aufnahmefähig.

Im Anschluss daran soll entlang der Nordseite des Planungsgebietes eine Stichstraße das Quartier erschließen. Diese endet im Osten mit einer Wendeanlage. Alle zusätzlichen Verkehrsflächen sollen auf Privatgrund erfolgen. Durch Fahrbahnteiler soll der Verkehrsfluss in der neuen Erschließungsstraße beruhigt sowie zusätzliche Wendemöglichkeiten für PKW geschaffen werden.

Entlang der öffentlichen Erschließung werden nördlich der Straße öffentliche Stellplätze für PKW integriert. Im Weiteren wird für den ruhenden Verkehr im Planungsgebiet ein Parkhaus vorgesehen. Weitere Stellplatzflächen werden im Rahmen der konkreten Nutzungen ermittelt und sollen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Als fußläufige Erschließung werden zusätzlich zum Geh- und Radweg entlang der geplanten Straße zwei Zuwegungen von Norden vorgesehen. Damit ist die Anbindung an den U-Bahnhalt „Jakobinenstraße“ gewährleistet.

Am östlichen Ende des Planungsgebietes wird in Verlängerung der öffentlichen Erschließungsstraße ein kombinierter Geh- und Radweg bis zum U-Bahnhalt „Stadtgrenze“ vorgesehen. Ggf. werden dieser weiter nach Osten fortgeführt. Dies ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Planungen.

Entsorgung des Planungsgebietes

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers soll durch Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz erfolgen. Hierzu sind ggf. neue Anschlussleitungen außerhalb des

Planungsgebietes zu errichten sowie im Planungsgebiet Rückstauvolumen und Drosselmöglichkeiten zu schaffen.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers muss aller Voraussicht nach durch die Schaffung ausreichender Rückhaltevolumen, z.B. in Form von Stauraumkanälen, gedrosselt in die Mischwasserentwässerung übergeleitet werden, da eine Versickerung aufgrund der örtlichen Verhältnisse voraussichtlich nicht möglich sein wird.

Freiflächen und Grüngestaltung, Baumbestand

Die sich aus dem geplanten Rhythmus der Baugruppen ergebenden Freiflächen sollen durch Gehölzpflanzungen und Aufenthaltsangeboten (Bänke, etc.) zu attraktiven Freiflächen im Quartier entwickelt werden. Flachdächer als Gründächer sollen, wo technisch möglich und sinnvoll, als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden.

Eingriffe in den Baumbestand, insbesondere im Bereich der notwendigen Erschließung des Planungsgebietes sollen durch entsprechende Ersatzpflanzungen im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Vorfeld der Planungen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist noch nicht abgeschlossen, lässt aber nach aktuellem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände erwarten, welche die Entwicklung des Quartiers beeinträchtigen. Zu erwartende Eingriffe in bestehende Quartiere von Fledermäusen können durch die Schaffung von Ersatzquartieren im Planungsgebiet kompensiert werden. Notwendige Baumfällungen werden auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten und soweit Bruthöhlen von Fledermäusen betroffen sind, außerhalb der Winterruhe von Fledermäusen beschränkt.

Immissionsschutzbelange

Aufgrund der bestehenden Verkehrsanlagen im Umfeld des Planungsgebietes (Bahnanlagen, Straßen, U-Bahn) wurde bereits ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Entsprechend der Ergebnisse werden für das Planungsgebiet aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Zusätzlich müssen ggf. passive Schallschutzmaßnahmen nach Gutachten festgesetzt werden, um gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen. Ergänzend erfolgt zurzeit noch eine Untersuchung des gewerblichen Umfeldes bezgl. Gewerbelärmimmissionen. Auswirkungen hieraus sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Schädliche Bodenveränderungen

Hinsichtlich des Zustandes des Bodens im Planungsgebiet wurden bereits mehrere Bodenuntersuchungen durchgeführt. In Zusammenfassung der erstellten Gutachten ist festzustellen, dass davon ausgegangen werden muss, dass in größeren Teilen des Planungsgebietes Abdeckungen der bestehenden Böden vorgenommen werden müssen oder ein Bodenaustausch stattfinden wird, um die Verlagerung der bekannten Bodenveränderungen zu verhindern. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich.

Auswirkungen auf die U-Bahn

Um die Auswirkungen auf die bestehende U-Bahnstrecke zu ermitteln, wurden statische Berechnungen unter Beachtung des Planungsgebietes durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf den Betrieb oder Standsicherheit der baulichen Anlagen der U-Bahn zu erwarten sind. Die Überführung der U-Bahn im Bereich der Zufahrt zum neuen Quartier kann auch mit Schwerlastfahrzeugen erfolgen.