Vorbereitende Untersuchungen

Alter Flugplatz Atzenhof
Stadtsanierung Fürth

Bearbeitung: H. Meyer
Aufgestellt: 07.07.2005

Stadtplanungsamt Fürth

- Schöner -
Dipl. Ing., Amtsleiter

1. Einführung

1.1 Anlass und Vorgehensweise

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

1.3 Bestehende Planungen und Beschlusslagen

2. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

2.1. Historische Entwicklung des Gebiets

2.2. Struktur und Erscheinungsbild

2.3. Bauliche Struktur und baulicher Zustand

2.4. Struktur und Zustand der Freiflächen

2.5. Struktur und Situation der Nutzer

2.6. Soziale Infrastruktur und Versorgung

3. Städtebauliche Rahmenplanung

3.1 Entwicklungsziele und räumlicher Handlungsbedarf

3.2. Maßnahmen

3.2.1. Städtebauliche Entwicklung
3.2.2. Bauliche Entwicklung
3.2.3. Freiflächenentwicklung

4. Abschließende Bewertung und Empfehlung für das weitere Vorgehen

Karten- und Pläne

- Umgriff des Untersuchungsgebietes
- Maßnahmenplan
- Gestaltungskonzept
- Historischer Besteand
- Bestandsdokumentation

1. Einführung

1.1. Anlass und Vorgehensweise

Die Stadt Fürth stuft - vor dem Hintergrund sich abzeichnender städtebaulicher Mängel – den Bereich des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof als Sanierungsverdachtsgebiet ein. Zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit nach BauGB werden für einen Teilbereich vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchungen wird das unter 1.2. abgegrenzte Gebiet auf mögliche städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen aber auch im Hinblick auf seine Stärken und Potentiale hin untersucht und die Sanierungsbedürftigkeit sowie -fähigkeit beurteilt.

Bei der Untersuchung wurde wie folgt vorgegangen:

Begehung der Flurstücke
Das Grundstück wurde im August 2005 begangen. Hierbei wurden Haupt- und Nebengebäude sowie Freiflächen in der Regel erfasst und bewertet.

Bestandsaufnahme der öffentlichen Straßenräume
Die betroffenen Straßenräume und Freiflächen wurden im Rahmen einer Begehung erfasst und bewertet.

Fotografische Bestandsaufnahme
Parallel zur Begehung der Flurstücke wurden alle Gebäude fotografisch erfasst.

Ergänzend wurde relevantes Datenmaterial (Planungsdaten, Pläne etc.) gesichtet und ausgewertet. Für Karten- bzw. Plandarstellungen wurde auf die Stadtgrundkarte im Maßstab 1:1000 und die entsprechende - digital vorliegende Karte - im gleichen Maßstab zurückgegriffen.
Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme basieren auf den beschriebenen Untersuchungsschritten. Darauf aufbauend wurde der Rahmenplan u.a. mit Leitbild und Maßnahmenzusammenstellung erarbeitet. Der vorliegende Abschlussbericht gibt die Ergebnisse wieder.

Information und Aktivierung der Betroffenen
Der Grundstückseigentümer (Bundesrepublik Deutschland) als alleiniger Betroffener wurde über die vorbereitenden Untersuchungen zur beabsichtigten Festsetzung eines Sanierungsgebietes informiert. Nachdem nahezu der gesamte Gebäudebestand leer steht, das Gebäude Nr. 273 an gewerbliche Zwischennutzer und das Gebäude Nr. 290 an eine Freikirche mit kurzfristigen Mietverträgen vergeben ist, ist eine weitere Beteiligung sonstiger Betroffener nicht notwendig.
Der Grundstückseigentümer wurde darauf hingewiesen, dass die Stadt im Rahmen des Sanierungsverfahrens selbstverständlich auch Anregungen und

Wünsche entgegennimmt und, soweit möglich, in die Sanierungsüberlegungen mit einbezieht.

1.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das im beigefügten Lageplan dargestellte Untersuchungsgebiet umfasst einen Teilbereich des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof.

1.3. Bestehende Planungen und Beschlusslagen (RP, FNP, BP, Fachplanungen)

Ziele der Landes- und Regionalplanung
Der Regionalplan der Region 7, fordert für das gemeinsame Oberzentrum Nürnberg / Fürth / Erlangen, dass den stetigen Einwohnerverlusten durch Bevölkerungsabwanderung entgegengewirkt und auf eine quantitative Verbesserung des Wohnflächenangebotes hingewirkt werden soll.

Flächennutzungsplan
Das Untersuchungsgebiet ist auf Grund seiner früheren Nutzung als Kaserne, aus Geheimhaltungsgründen in dem am 09.06.1972 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist eine Darstellung als gemischte Baufläche mit einer östlich gelegen Grünfläche vorgesehen.
Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereiche sollen im Wesentlichen als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.
Gem. der durchgeführten Altlastenuntersuchung und unter Berücksichtigung der ehemaligen Nutzung ist der Gesamtbereich als Altlastenverdachtsgebiet einzustufen.

Bebauungsplanung
Der Untersuchungsbereich stellt eine Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 460a Gewerbegebiet Golfplatz dar. In diesem Bebauungsplan soll der Bereich als Mischgebiet festgesetzt werden.

2. Ergebnisse der Bestandsaufnahme

2.1. Historische Entwicklung des Gebietes

Das Gebiet ist Bestandteil des ehemaligen Flughafens Fürth-Atzenhof. Dieser ist ein einzigartiges Zeugnis der Fliegereigeschichte. Er gehört zu den ältesten Flugplätzen Deutschlands.
Seine Geschichte im Überblick:

1914	-Pläne für eine zweite militärische Fliegerstation neben Oberschleißheim.
1915	-Fürth als Standort definitiv festgelegt.

1916	-Stationierung der militärischen Fliegerschule, 3. Erweiterung des Geländes auf 131 ha.
1917	-Stationierung der Fliegerersatzabteilung II.
1917/18	-Großzügiger Ausbau des Flugplatzes.
1919	-Auflösung der Fliegerstaffel.
1920/21	-Demontage der Flugzeuge und 7 der 9 Flugzeughallen.
1920	-Beginn des zivilen Luftverkehrs am 28.12. mit einem Flug der Deutschen Aero Lloyd München-Fürth-Berlin. Luftpostverkehr.
1922	-Pachtvertrag der Städte Fürth und Nürnberg mit dem Deutschen Reich, die gemeinsam den Flughafen „Fürth-Nürnberg“ betreiben, Unterpachtvertrag der beiden Städte mit den Junkerswerken Dessau, die in der Fürther Werft ihre zentrale Reparaturwerkstatt einrichten.
1923 -26	-Rasante Entwicklung des Flugverkehrs. Fürth ist 1926 der achtgrößte von den 88 deutschen (Zivil-)Flughäfen.
1926	-Neben der Einheitsfluggesellschaft Lufthansa Zubringerluftverkehr der Nordbayerischen Verkehrsflug AG, die später als Deutsche Verkehrsflug AG firmiert.
1928	-Umzug der Junkerswerke nach Leipzig. Übernahme der Pacht durch die Stadt Nürnberg und Umbenennung in Flughafen „Nürnberg-Fürth“. Gleichzeitig Planung eines neuen Flughafens auf Nürnberger Stadtgebiet.
1933	-Eröffnung des Nürnberger Flughafens. Ende der Zivilfliegerei in Fürth. Militärische Nutzung des Fürther Flugplatzes, zunächst getarnt als Sportflugplatz.
1935	-Enttarnung der Luftwaffe und Einrichtung einer Flugzeugführerschule A/B.
1934 -39	-Weiterer Ausbau des Flugplatzes.
1937	-Einrichtung einer Flugzeugführerschule C.
1939 -40	-Umzug der Flugzeugführerschule nach Wiener-Neustadt. Sie behält auch dort als Emblem das Fürther Kleeblatt. In Atzenhof Einrichtung einer Jagdfliegerschule.
1945	-Übernahme des Flugplatzes durch die US Army und Weiterführung als Monteith Barracks. Hubschrauberflugbetrieb und Stationierung einer Panzerdivision. Aufklärungsflüge.
1993	-Abzug der Amerikaner und Übergabe des Geländes an die Bundesvermögensverwaltung. Im Untersuchungsbereich steht seit dieser Zeit nahezu der gesamte Gebäudebestand leer. Nur das Gebäude Nr. 273 ist an gewerbliche Zwischennutzer und das Gebäude Nr. 290 an eine Freikirche mit kurzfristigen Mietverträgen vergeben.

2.2. Struktur und Erscheinungsbild

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof, der in seiner Entwicklung sowohl einer zivilen als auch militärischen Nutzung

unterlag.
Eine geschlossene bzw. geplante städtebauliche Struktur ist im Untersuchungsbereich nicht ablesbar, da im Wesentlichen den jeweiligen Zwängen, die sich aus der Nutzung ergaben, gefolgt wurde. Die Gebäude sind im nordöstlichen Bereich teilweise sehr dicht gestaffelt, in anderen Bereichen befinden sich großzügige Freiräume.
Das Erscheinungsbild wird insbesondere durch das Gebäude Nr. 257, welches um 1917 als Eisenkonstruktion nach Musterplänen des "Kaiserlichen Bauausschuß für Fliegerstationen - Berlin" als Flugzeughangar eingeschossig errichtet wurde und die Gebäude Nr. 285/287, die einen Gesamtkoplex darstellen, geprägt. Die sonstigen Gebäude haben im Erscheinungsbild nur eine untergeordnete Bdeutung.
Der langjährige Leerstand der Bestandsgebäude und der damit einhergehende Verfall der Bausubstanz beinträchtigt das Ortsbild erheblich und lässt das Gebiet schon auf den ersten Blick als sanierungsbedürftig erscheinen.

2.3 Bauliche Struktur und baulicher Zustand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 8 Gebäude. Diese sind nachfolgend beschrieben.

Nr.255
Das Gebäude Nr. 255 wurde 1952 als Kommandantur eingeschossig errichtet und besitzt ein flachgeneigtes Satteldach.
Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand und damit sanierungsbedürftig.
Auf Grund seines Standortes in beengter Nähe zum wesentlich hochwertigeren Gebäude Nr. 291 wird der Abriss dieser Gebäude empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

Nr.257
Das Gebäude Nr. 257 wurde um 1917 als Eisenkonstruktion nach Musterplänen des "Kaiserlichen Bauausschuß für Fliegerstationen - Berlin" als Flugzeughangar in Stahlbauweise eingeschossig errichtet und besitzt ein flachgeneigtes Pultdach.
Es diente der US-Arme als Freizeitzentrum mit einer Bowlingbahn. Das Gebäude wurde mehrfach umgebaut. Es wurden sowohl im Inneren als auch an der Fassade erhebliche Veränderungen vorgenommen.
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.
Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand und damit sanierungsbedürftig.
Unter Berücksichtigung des Denkmalwertes ist ein Abriss nicht möglich (siehe Maßnahmenplan).

Nr.283
Das Gebäude Nr. 283 wurde nach 1945 als Fernmeldegebäude zweigeschossig errichtet und besitzt ein Flachdach.
Das Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand.
Auf Grund seiner Lage am Rande des Untersuchungsbereiches und seines

relativ geringen Bauvolumens ist eine Sanierung hier unwirtschaftlich und somit wird der Abriss dieses Gebäudes empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

Nr. 285 / 287
Die Gebäude Nr. 285/287 stellen einen Gesamtkoplex dar und wurden ca. 1935 als Mannschaftsunterkünfte zweigeschossig errichtet und besitzten flachgeneigte Satteldächer.
Die Gebäude dienten auch der US-Arme als Mannschaftsgebäude.
Sie sind in einem schlechten Zustand und damit sanierungsbedürftig.
Auf Grund seines Bauvolumens erscheint eine Sanierung hier wirtschaftlich und wird empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

Nr. 289
Das Gebäude Nr. 289 wurde ca. 1935 als Unterkunftsgebäude zwei- bis dreigeschossig errichtet und besitzt ein flachgeneigtes Satteldach.
Es diente auch der US-Arme als Unterkunftsgebäude.
Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand und damit sanierungsbedürftig.
Auf Grund seines Bauvolumens erscheint eine Sanierung hier wirtschaftlich und wird empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

Nr. 290
Das Gebäude Nr. 290 wurde 1954 als Kapelle errichtet und besitzt ein flachgeneigtes Satteldach mit einem Glockentürmchen.
Das Gebäude ist in einem äußerst schlechten Zustand. Auf Grund der geringen Bausubstanz und der Einfachbauweise erscheint eine Sanierung hier unwirtschaftlich und der Abriss dieses Gebäudes wird empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

Nr. 291
Das Gebäude Nr. 291 wurde ca. 1935 als Mannschaftsunterkunft zweigeschossig errichtet und besitzt ein flachgeneigtes Satteldach.
Es diente auch der US-Arme als Mannschaftsgebäude.
Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand und damit sanierungsbedürftig.
Auf Grund seines Bauvolumens erscheint eine Sanierung hier wirtschaftlich und wird empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

Nr. 330
Das Gebäude Nr. 330 wurde 1954 als Casino und Fernwärmestation eingeschossig errichtet und besitzt ein flachgeneigtes Satteldach.
Das Gebäude ist in einem äußerst schlechten Zustand. Auf Grund der geringen Bausubstanz und der Einfachbauweise erscheint eine Sanierung hier unwirtschaftlich und der Abriss dieses Gebäudes wird empfohlen (siehe Maßnahmenplan).

2.4. Struktur und Zustand der Freiflächen

Private Freiflächen
Bei den privaten Freiflächen im Untersuchungsgebiet handelt es sich im Wesentlichen um Grünflächen mit einem alten Baumbestand, die durch ein untergeordnetes Erschließungssystem durchzogen sind. Der Zustand der Freiflächen ist als schlecht einzustufen, im Zusammenhang mit dem langen Leerstand der Gebäude sind keine Pflegemaßnahmen der Freiflächen durchgeführt worden. In Teilen ist das Gelände verwildert.
Der Versiegelungsgrad ist als gering einzustufen.

Öffentlicher Raum und Verkehr
Der Untersuchungsbereich besitzt eine äußere Erschließung über die Charles-Lindbergh-Str. und über die Flugplatzstraße. Diese Verkehrsflächen befinden sich in einem noch ausreichenden Zustand müssen aber auch im Zusammenhang mit der Verlegung der Kanäle und der Versorgungsleitungen erneuert werden. Die innere Erschließung erfolgt über ein im Wesentlichen verbrauchtes untergeordnetes Wegesystem. Die Wege sind in Teilen mit einer Bitumentragschicht versehen, ansonsten sind sie wassergebunden ausgebaut.
Für Fußgänger ist keine eigenständige Erschließung vorhanden.
Auf Grund des Leerstandes der Gebäude ist derzeit keine Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang der Vacher Str. zu finden. Sie bilden einen Pufferstreifen zwischen dem Gebäudebestand und der Vacher Straße.

2.5. Struktur und Situation der Nutzer

Aufgrund der Tatsache, dass im Untersuchungsgebiet nahezu der gesamte Gebäudebestand leer steht, das Gebäude Nr. 273 an gewerbliche Zwischennutzer und das Gebäude Nr. 290 an eine Freikirche mit kurzfristigen Mietverträgen vergeben ist, ist eine Untersuchung zur Struktur und Situation der Nutzer nicht erforderlich.

2.6. Soziale Infrastruktur und Versorgung

Auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes Atzenhof befindet sich an der Straße „Am Golfplatz“ ein Kindergarten. Weitere soziale, kulturelle und allgemeinbildende schulische Einrichtungen sind im Untersuchungsgebiet und in der nahen Umgebung nicht vorhanden.
Eine Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist ebenfalls (noch) nicht gegeben.

3. Städtebauliche Rahmenplanung

3.1. Entwicklungsziele und räumlicher Handlungsbedarf

Als Grundaussage sollte gelten:
das Untersuchungsgebiet ist auf der Grundlage seiner Bestandsgebäude und seiner denkmalpflegerischen Bedeutung in Verbindung mit den künftigen überwiegend (nicht wesentlich störenden) gewerblichen Nutzungen als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort für unterschiedliche Bevölkerungsschichten im Sinne einer engen aber verträglichen Zuordnung von Wohnen und Gewerbe zu reaktivieren.

- Weitestgehende Erhaltung der vorhandenen leerstehenden Gebäude, diese sollen durch eine entsprechende Sanierung einer zivilen Nutzung zugänglich gemacht werden.
- Verbesserung und Neuordnung der städtebaulichen Struktur durch Abbrüche und Neubauten.
- Adäquate Ansiedlung neuer Nutzungen, die eine dauerhafte Aufwertung der gegebenen Strukturen verspricht.
- Entwicklung einer den neuen Strukturen angepassten inneren Erschließung.
- Gestalterische Aufwertung der Freiflächen.
- Schaffung von wohnungsbezogenen Freiräumen durch den Bau von Balkonen und Terrassen.
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen;

3.2. Maßnahmen

Die Maßnahmen im Untersuchungsgebiet orientieren sich am Maßnahmenplan und dem Gestaltungskonzept. Sie wurden auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie den Hinweisen auf Planungen und Beschlusslagen erarbeitet.

3.2.1. Städtebauliche Entwicklung

Um eine zivile Nutzung des Untersuchungsgebietes zu ermöglichen, ist es notwendig, eine städtebaulich geschlossene Siedlungsstruktur zu schaffen. Hierbei sind die Bestandsgebäude und die Qualität der jeweiligen Bausubstanz zu berücksichtigen.

3.2.2 Bauliche Entwicklung

Bei den zu erhaltenden Bestandsgebäuden sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Die Fassaden sind zu überarbeiten. (d.h. Reinigung, z.T. Neuverputzung und Ausbesserung).

- Vorrangig sollen Bauteile erhalten und instandgesetzt werden, ein Austausch ist nur nachrangig vorzunehmen (z. B. Türen u. Fenster).
- In einigen Fällen sind Dachaufbauten bzw. -eindeckungen erneuerungs- bzw. sanierungsbedürftig. Bei derartigen Arbeiten sind zusätzlich Wärmeschutzmaßnahmen vorzunehmen. Zusätzlich sind fast alle Außenwände und Kellerdecken aus Gründen einer energetischen Optimierung mit einer nachträglichen Wärmedämmung zu versehen.
- Die haustechnischen Anlagen (Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation) sind komplett zu sanieren.
- Neben der Sanierung schlechter Bausubstanz sind die funktionalen Mängel, die aus der militärischen Nutzung resultieren im Rahmen grundlegender bzw. kompletter Sanierungen zu beheben und die Gebäude neu aufzuteilen.
- Wohnungsbezogene Freiräume, wie rückwärtige Balkone, Dachterrassen und Wintergärten sollen an die Gebäude angegliedert werden und damit nachhaltig den Wohnwert erhöhen.

Die Neubauten sollten sich in ihrem Erscheinungsbild dem Bestand so anpassen, dass im Sanierungsgebiet ein städtebaulich und gestalterisch geschlossenes Ensemble entstehen kann.

3.2.3. Freiflächenentwicklung

Öffentlicher Raum und Verkehr
Die äußere Erschließung (Charles-Lindbergh-Str., Flugplatzstr.) wird im Rahmen der Erneuerung der Ver- u. Entsorgungsanlagen des Gesamtareals neu errichtet. Die innere Erschließung ist angepasst an das geplante neue Gesamtkonzept und unter Berücksichtigung der hierbei entstehenden Fußwegebeziehungen, grundlegend neu zu konzipieren (s. A.) und auszubauen.

Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes entlang der Vacher Str. können in das Gesamtkonzept zur Restrukturierung des Gebiets mit einbezogen und den privaten Grünflächen zugeschlagen werden, da sie auf Grund ihrer Lage keine eigenständige Funktion besitzen.

Private Freiflächen
Die privaten Freiflächen, bei denen es sich im Wesentlichen um Grünflächen mit einem alten Baumbestand handelt, sind im Zusammenhang mit der benötigten inneren Erschließung des Untersuchungsbereiches unter Berücksichtigung des Baumbestandes neu zu strukturieren und zu gestalten.

4. Abschließende Bewertung und Empfehlung für das weitere Vorgehen

Aus den durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB geht eindeutig hervor, dass im Untersuchungsgebiet zusammengefasst folgende Defizite bestehen:

- Fehlen einer geschlossenen städtebaulichen Struktur.
- Leerstand nahezu aller Gebäude.
- Verfall der Bausubstanz.
- Gebäude in einem schlechten Zustand.
- Private Freiflächen in schlechtem Pflegezustand bzw. verwildert.
- Innere Erschließung als untergeordnetes Wegesystem im Wesentlichen verbraucht.
- Keine eigenständige Erschließung für Fußgänger vorhanden.
- Unzureichende soziale Infrastruktur und Versorgung.

Die festgestellten sozialen, funktionalen und gestalterischen Defizite beeinträchtigen die Funktion des Gebietes. Eine Selbstheilung des Gebietes in baulicher, infrastruktureller und sozialer Hinsicht ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

Demnach liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor.

Sanierungsfähigkeit
Den geschilderten Defiziten stehen eine Reihe von Potentialen gegenüber, die es in Zukunft besser zu nutzen gilt, wie beispielsweise:

- Lagegunst an der Schnittstelle zur freien Landschaft (Auenbereich Regnitz).
- Enge aber verträgliche Zuordnung zu gewerblichen Nutzungen, dadurch eng Verzahnung von Wohnen und Arbeiten im Sinne kurzer Wege.
- Gute Erreichbarkeit durch motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV (Bus).
- Revitalisierung des erhaltenswerten Gebäudebestandes.
- Potentiale zur Schaffung von Wohnstrukturen mit hohem Grünflächenanteil.
- Potentiale zur Verbesserung der inneren Erschließung.

Empfehlung der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet.
Aufgrund der festgestellten städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB und unter Berücksichtigung der Sanierungsfähigkeit wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß BauGB für das gesamte Untersuchungsgebiet, nach dem vereinfachten Verfahren, empfohlen. Die Abgrenzung des potentiellen Sanierungsgebietes soll auf der Basis der Grenzen des vorliegenden Untersuchungsgebietes erfolgen.