

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

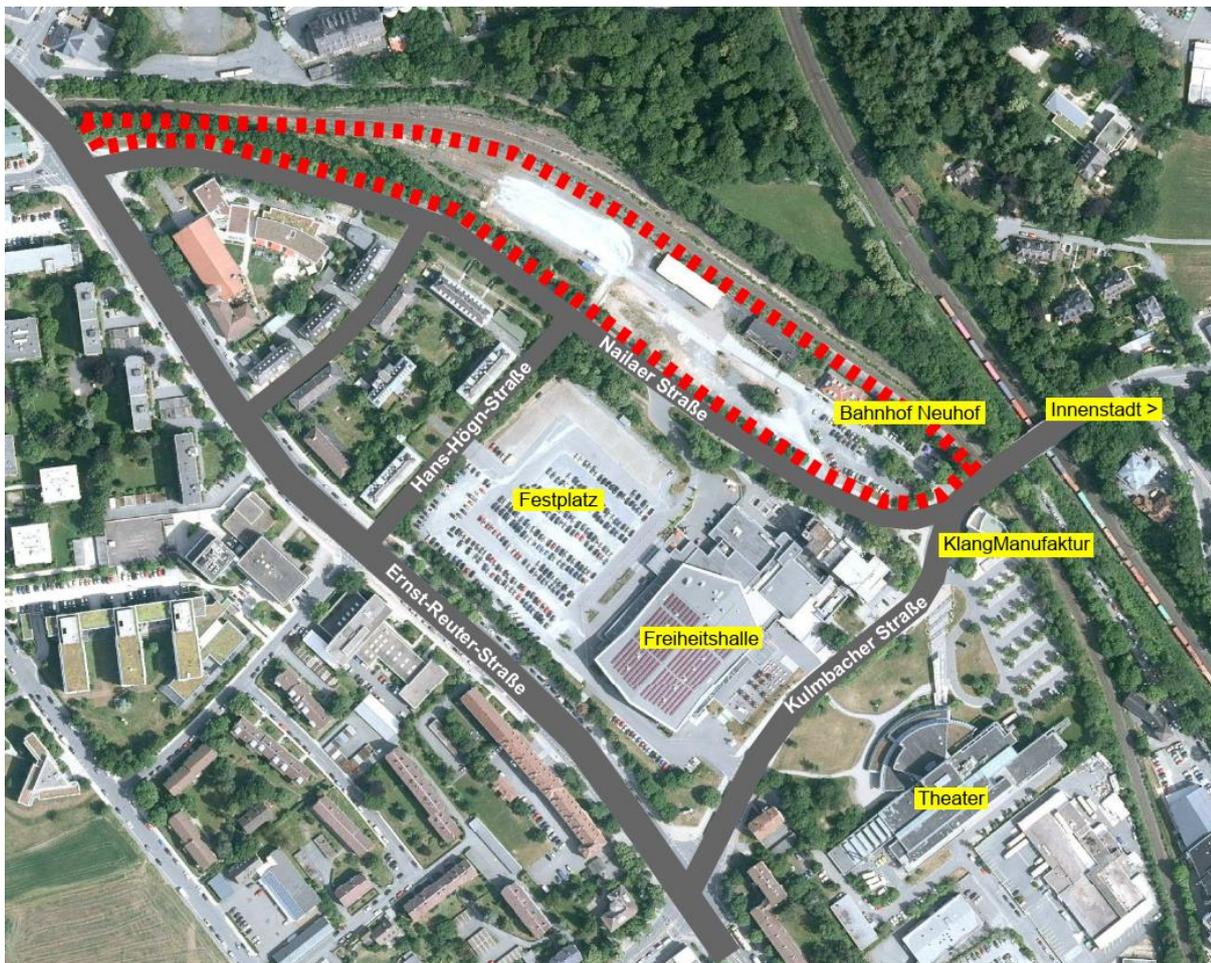
Neugestaltung der Außenanlagen am „Bahnhof Neuhof“; Grundsatzentscheidung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
20.04.2023	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
24.04.2023	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:

Die Stadt Hof in ihrer zentralörtlichen Funktion als Oberzentrum im nördlichen Oberfranken besitzt auch im Bereich Kultur überregionale Bedeutung. Entlang der Kulmbacher Straße hat sich ein herausragender Standort von Kulturbauten für Veranstaltungen etabliert, der sich mit der 2018 fertiggestellten „KlangManufaktur“ kontinuierlich weiterentwickelt. Einrichtungen, wie die Freiheitshalle (als Fest-, Konzert-, Ausstellungs-, Kongress- und Messehalle), das Mehrsparten-Theater und zahlreiche Open-Air-Veranstaltungen verdeutlichen die kulturelle Bedeutung dieses Standortes.



(Planungsgebiet vor Beauftragung - Luftbild aus 2019)

Bereits im Rahmenplan „Städtebauliche Anbindung Kulturbauten an die Innenstadt“ aus dem Jahr 2010 wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Kulturbauten ein hoher Bedarf an Stellplätzen herrscht, vor allem bei gleichzeitigen Kulturveranstaltungen. Der vom damaligen Stadtrat gefasste Grundsatzbeschluss „Konzept zur Verbesserung der Parksituation im Umfeld von Theater und Freiheitshalle“ aus dem Jahr 2013 beinhaltet hierzu als einen Lösungsansatz, auf dem Bahngelände „Bahnhof Neuhof“ zusätzlichen attraktiven Parkraum zu schaffen. Der Bahnhof Neuhof befindet sich beim Kreuzungsbereich Kulmbacher Straße und Nailaer Straße, in unmittelbarer Nähe zur Freiheitshalle, „KlangManufaktur“ und Theater. Zusammen mit den skizzierten, künftigen Parkmöglichkeiten kann diese Infrastruktur dem vorhandenen Parkdruck entgegenwirken, zumal aufgrund der weiteren Zunahme des kulturellen Angebotes die vorhandene Verkehrsinfrastruktur des ruhenden Verkehrs zunehmend an ihre Grenzen kommt. Die Schaffung von adäquaten Stellflächen im umliegenden Bereich der Kulturbauten erscheint auch in Bezug zur Anbindung an die etwa 15 Gehminuten entfernte Innenstadt sinnvoll und notwendig. Der zusätzlich aufkommende Bedarf an Stellplatzflächen bei innerstädtischen Veranstaltungen könnte durch die Schaffung von Stellplätzen am „Bahnhof Neuhof“ ebenfalls bedient werden.

Für die Planung und den Umbau der Flächen am Bahnhof Neuhof (Abbruch, Aufwertung, Schaffung von Stellplätzen und einer Mehrzweckfläche) wurden im Rahmen der Förderoffensive Nordostbayern 2.250.000 € von der Regierung von Oberfranken bewilligt, hinzu kommt der städtische Eigenanteil von rd. 250.000 €, das entspricht etwa 10 %.

Nach erfolgter Beauftragung des Ingenieurbüros ARGE seecon/Kienleplan für die gesamte Objektplanung der Frei- und Verkehrsanlagen zur Neugestaltung der Außenanlagen am „Bahnhof Neuhof“ im Zuge eines VgV-Verfahrens wurden in der ersten Stufe (Leistungsphasen 1 - 2 HOAI) diverse Konzeptionen mit Varianten betrachtet, die eine Optimierung der Stellplatzanzahl sowie insbesondere auch der Zufahrts- und Abfahrtsituation unter Berücksichtigung von Rückstauproblematiken zum öffentlichen Verkehrsraum bei Stoßverkehr in der Planung berücksichtigt.

Planungskonzept 1 nur für den südöstlichen Bereich bis zur „Hans-Högn-Straße“ mit ca. 12.000 m² (Eigentum Stadt Hof)

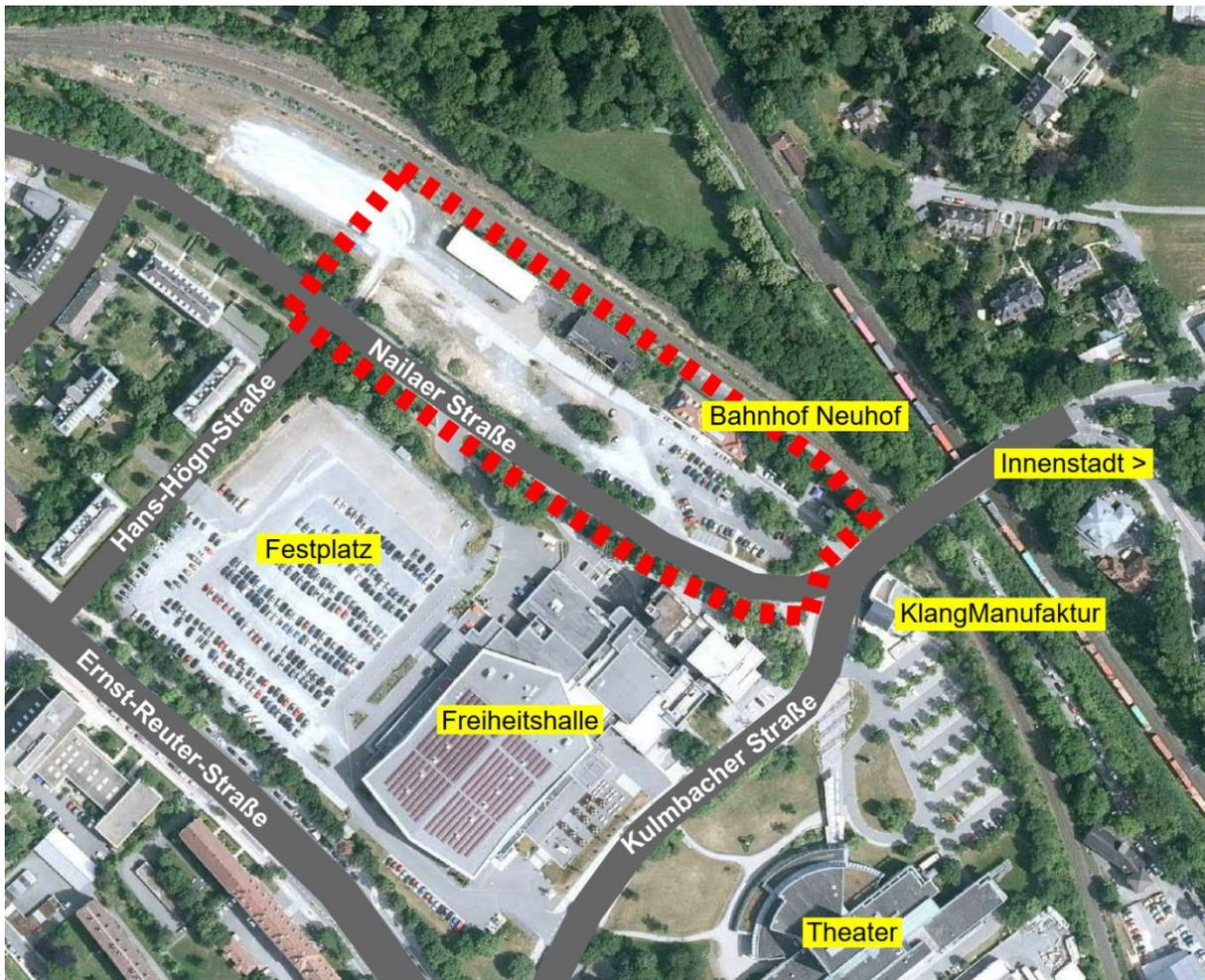
Planungskonzept 2 für den südöstlichen Bereich und einem Teilbereich des nordwestlichen Bereiches mit ca. 16.000 m² (Eigentümer: Stadt Hof und DB Netz AG)

Planungskonzept 3 für das gesamte Gelände mit ca. 21.000 m² (Eigentümer: Stadt Hof und DB Netz AG)

Der Schwerpunkt aller Sondernutzungen (z.B. Festzelt, Streetball-Platz, etc.) lag bei allen drei vorgenannten Entwurfskonzepten im südöstlichen Bereich bis zur Abzweigung „Hans-Högn-Straße“.

In Absprache mit den beteiligten städtischen Fachbereichen Kultur, Stadtplanung und Tiefbau, Grünanlagen wurde auf Grund der zurückgenommenen Verkaufsbereitschaft der Bahn (Eigentum DB Netz AG) der räumliche Schwerpunkt bei allen 3 Planungsvarianten auf den südöstlichen Bereich bis zur „Hans-Högn-Straße“ betrachtet (12.000 m²).

Somit ergibt sich folgender neuer Geltungsbereich:



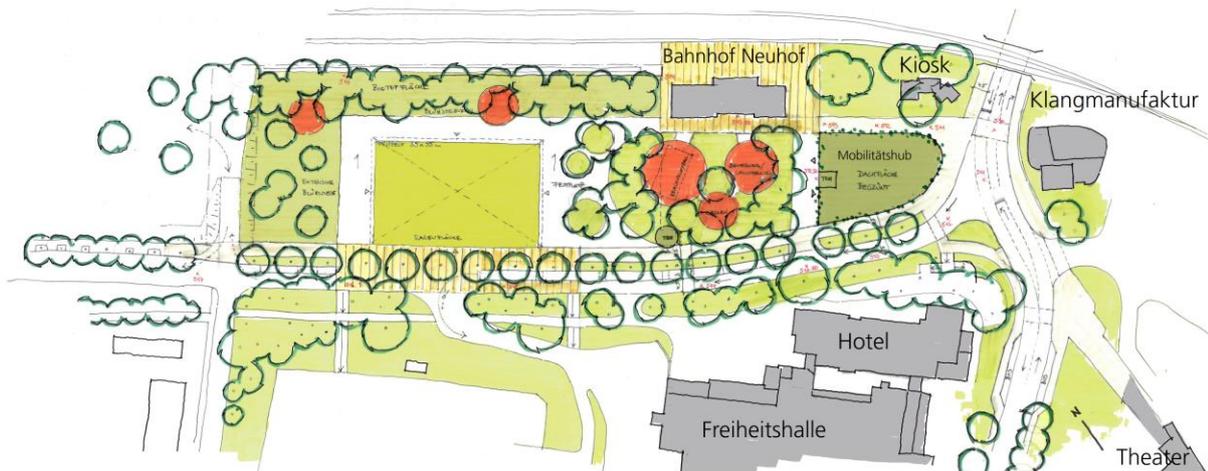
(geändertes Planungsgebiet - Luftbild aus 2019)

Allgemeine Anforderungen an die Planung:

- ca. 250 PKW-Stellplätze ggf. gestapelt (Nutzung zumindest eines Teils der Stellplätze ohne Unterbrechung bei Festzeltbetrieb/Volksfest)
- Kein Rückstau des Parkverkehrs in die Nailaer Straße/Kulmbacher Straße
- Streetball-/Bolzplatz
- Vorplatz Bahnhofsgebäude schaffen
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Im Bereich der Kulmbacher Straße Flächenbedarf für die erforderliche Vergrößerung des Straßenquerschnittes und Neubau der Eisenbahnbrücke berücksichtigen
- Raumkante bzw. Übergangssituation zur Kulmbacher Straße schaffen
- Wegebeziehung Bahnhof-Theater / Bahnhof-Freiheitshalle
- Aufstellfläche für das Festzelt und Stellflächen für mind. 5 LKW mit Trailer
- Durchgrünung bzw. bei freizuhaltenden Flächen, Begrünung der Randbereiche im Sinne des Klimaschutzkonzepts
- Für den Straßenabschnitt der Nailaer Straße zwischen Kulmbacher Straße und Hans-Högn-Straße:
 - Fahrbahnbreite der Nailaer Straße reduzieren
 - Fahrradverkehr vorsehen
 - Keine Parkplätze an der Straße (diese sind auf dem Gelände vorzusehen)
 - Raum der Nailaer Straße nutzbar als Biergarten u/o. für Schaubuden
 - Grüne Raumkante (Stadt bäume) entlang Nailaer Straße vorsehen bzw. Alleecharakter schaffen.

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfskonzeptes (Vorentwurf) soll eine Entscheidung durch den Ausschuss bzw. Stadtrat erfolgen, um die weitere Planung und Bearbeitung durch das Ingenieurbüro, auch in Teilflächen, (Leistungsphasen 3 - 9 HOAI) zu beauftragen.

Errichtung eines Mobilitätshubs an der Kreuzung Kulmbacher Str./Nailaer Str. mit Freiflächen vor dem Bahnhof Neuhof und Mehrzweckfläche im westlichen Bereich



Das Entwurfskonzept bietet vor allem einen städtebaulichen Mehrwert durch

- die Betonung des Stadteingangs
- das Schließen einer Raumkante
- ober- und unterirdische Baumaßnahmen
- Schaffung von 257 Stellplätzen
- Schaffung und Nutzung eines Stadtraumes vor dem Bahnhof Neuhof
- Reduzierung der Baumasse Parkhaus durch das Anlegen von unterirdischen Stellplätzen
- unabhängige Zu- und Ausfahrt bei Nutzung des Parkhauses während des Festbetriebs
- Aufstellfläche des Festzelts gewährleistet
- Nailaer Straße nutzbar für Festbetrieb/Schaubuden
- hoher Anteil von Grünstrukturen und Grünflächen.
- Nähe des Mobilitätshubs zum Theater

Zu bedenken ist, dass dieser Vorentwurf einen städtebaulich interessanten, jedoch aufwändigen, kostenintensiven Mobilitätshub vorsieht.

Zudem wird eine geringe Anhebung der Nailaer Straße für die Zufahrt zum Parkdeck notwendig.

Kosten – erster Kostenansatz:

Kosten Hochbau	ca. 9,0 Mio Euro brutto
Kosten Freianlagen/Verkehrsanlagen	ca. 4,3 Mio Euro brutto

Gesamtbaukosten ca. 13,3 MIO Euro brutto

Fazit:

- Das Festzelt kann bei dem erarbeiteten Entwurfskonzept aufgestellt werden.
- Es sind ausreichend PKW - Stellplätze und Abstellflächen für den Radverkehr, E-Scooter, etc. dargestellt.
- Der vorgelegte Vorentwurf berücksichtigt einen Umbau der Nailaer Straße in Bezug auf die Straßenbreite, den Radverkehr und Baumstellungen.
- Das Entwurfskonzept entspricht den Anforderungen des Integrierten Klimakonzepts der Stadt Hof in Bezug auf die Ausbildung von Flachdächern mit Begrünung (Schwammstadt), der Berücksichtigung von Fassadenbegrünungen sowie von Grünstrukturen.
- Der Vorplatz des Bahnhof Neuhofs wurde so konzipiert, dass er einen Stadtraum bildet und für die unterschiedlichsten Nutzungen (z.B. des Jugendverbändehauses) zur Verfügung steht.
- Der Neubau der Eisenbahnunterführung (mit mehr Platzbedarf) und der Erhalt des Kiosks wurde berücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung hat das Entwurfskonzept (Vorentwurf), dass den Neubau eines sogenannten Mobilitätshubs vorsieht einen großen städtebaulichen Mehrwert für diesen innerstädtischen Standort. Eine weitere bauliche Dominante im Bereich von Theater, Freiheitshalle und Hotel ist aus stadtplanerischer Sicht vertretbar.

Für den Neubau und die Finanzierung eines Mobilitätshubs muss ein Investor gefunden werden. Erste Recherchen zur Unterstützung dieser Investition durch Fördermöglichkeiten ergaben, dass sowohl durch Programme im Bereich des Klimaschutzes (Mobilitätshub) als auch beim ÖPNV (Park & Ride-bzw. Umsteigeparkplätze), grundsätzlich eine Unterstützung erreichbar wäre.

Die Maßnahme ist ein Förderprojekt aus dem Programm „Förderoffensive Nordostbayern“. Die Verwaltung wird im Anschluss an die Beschlussfassung einen Änderungsantrag, auf Basis der Stadtratsentscheidung und in Bezug auf die Flächenverringerung, bei der Regierung von Oberfranken einreichen.

Erste Vorgespräche mit Vertretern der Städtebauförderung der Regierung von Oberfranken ergaben, dass eine Bebauung des Areals mit einem Mobilitätshub grundsätzlich möglich ist. Allerdings sind die bereits per Bescheid zugesagten Fördermittel gedeckelt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen,

- dem vorgelegten Entwurfskonzept (Vorentwurf) als Basis für die weiteren Planungen und der Sondierung am Markt bzgl. eines Investors für den Neubau eines Mobilitätshubs

und

- einer stufenweise weiteren Beauftragung (Lph 3 – 9 der HOAI) der Planung durch das beauftragte Ingenieurbüro, auch für Teilflächen

zuzustimmen.

- II. An UB I/FB 41
zur Mitzeichnung (Bauherr)
- III. An FB 61
zur Kenntnisnahme und Mitzeichnung
- IV. An UB III/FB 20
zur Mitzeichnung
- V. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses
zur Vorberatung
- VI. In die Sitzung des Stadtrates
zur Beschlussfassung
- VII. Zurück an FB 66G

Hof, 21.04.2023
UNTERNEHMSBEREICH V

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter