

3

POTENTIAL FLÄCHEN

16 Foto Bahnhofsgebäude an der Bahnhofstraße





- 1. Öffentlicher Raum
- 2. Götzareal
- 3. Bahnhof, Brache und Güterhalle
- 4. Kino und Post
- 5. Brachfläche Süd



3.1 ÖFFENTLICHER RAUM UND VERKEHRSFLÄCHEN

Potentialfläche

ca. 9.020 m² im Untersuchungsgebiet

Potentiale

- Stärkung der Verbindung zur Innenstadt (insbesondere Fußwege)
- Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten
- Stärkung des ÖPNV und Fahrradverkehrs
- Attraktivitätssteigerung für das Bahnhofsumfeld durch optische Aufwertung
- Anbindung und Unterstützung aller angrenzenden Nutzungen

Der öffentliche Raum im Bahnhofsumfeld wird durch alle Gehsteige, Fahrbahnflächen, Parkplatzflächen und sonstige öffentliche Bereiche gebildet.

Er ist das Bindeglied zwischen Innenstadt und Bahnhofsumfeld, ordnet und organisiert den Verkehr und verknüpft die verschiedenen Nutzungen sowie die verschiedenen Verkehrsarten miteinander. Der Verknüpfung der Verkehrsarten kommt eine besondere Bedeutung zu, sie wird in Punkt 3.1.1 genauer untersucht.

Der öffentliche Raum weist an einigen Stellen Gestaltungsdefizite und funktionale Mängel auf.



18 Foto Bahnunterführung



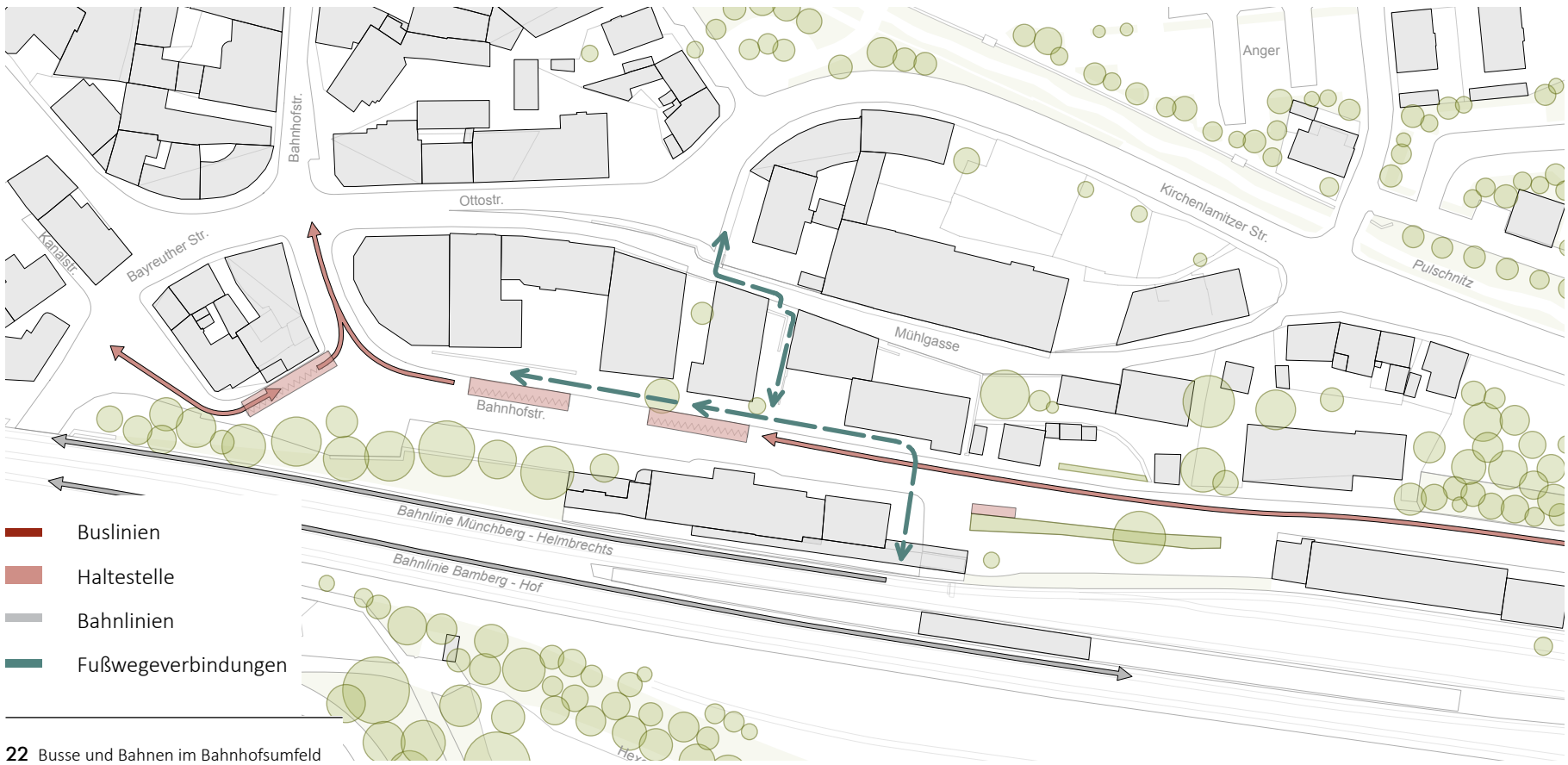
19 Foto Treppe zwischen Post und Kino



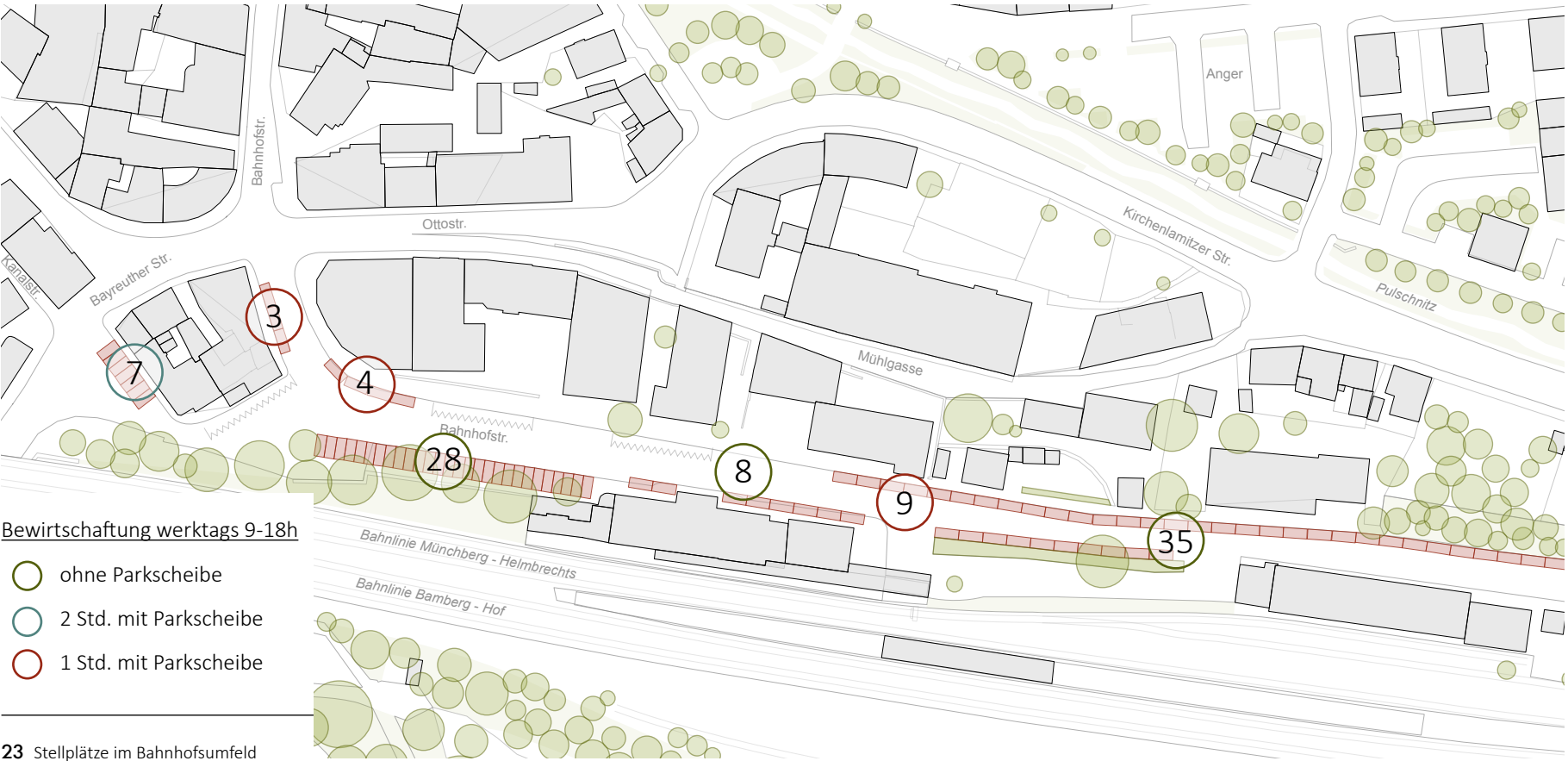
20 Foto Bahnhofstraße Blick Richtung Westen



21 Foto Blick Richtung Innenstadt



22 Busse und Bahnen im Bahnhofsumfeld



23 Stellplätze im Bahnhofsumfeld

3.1.1 Verknüpfungsfunktion des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum im Bahnhofsumfeld verknüpft alle wichtigen Verkehrsarten miteinander. Ihm kommt eine hohe Bedeutung in Bezug auf die Erreichbarkeit der verschiedenen Verkehrsmittel zu.

Insbesondere sind folgende Verbindungen rund um den Bahnhof Münchberg zu betrachten:

Bahn - Bus

Von Gleis 1 direkt sowie den Gleisen 2 und 3 durch die Unterführung gelangen Bahnfahrer auf den kleinen Vorplatz östlich des Bahnhofsgebäudes. Da das Bahnhofsgebäude nicht mehr öffentlich zugänglich ist, müssen Fahrgäste derzeit um das Gebäude herum und über die Straße laufen, um die beiden Bushaltestellen am Götz und der Süßen Ecke zu erreichen. Die Bushaltestellen liegen nicht in direkter Nähe zu den Bahngleisen. Wichtig für den Weg in entlegene Gebiete ist außerdem das Anrufsammeltaxi (AST), dessen Halt sich derzeit am Fahrbahnrand befindet (s.Plan).

Ziel einer Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes sollte die Vereinfachung und Konzentrierung der Angebote sein. Insbesondere der Busverkehr sollte neu geordnet und wenn möglich an zentraler Stelle konzentriert werden. Zur genauen Ermittlung der Möglichkeiten eines integrierten Fahrplantaktes und der Bedarfssituation, insbesondere in Bezug auf den Busverkehr, sollten Gespräche mit dem Landratsamt sowie den Busunternehmen vor Ort geführt werden. Geplant ist bereits die Einführung eines Wabentarifmodells im Landkreis Hof. Zukünftig soll auch die Bahn in dieses Modell eingebunden werden.

MIV-ÖPNV

Es liegen einige Parkplätze im Bahnhofsumfeld. Deren Anzahl ist grundsätzlich ausreichend, allerdings wäre eine Bündelung und Vereinfachung der Parksituation wünschenswert. Viele Stellplätze liegen entlang der Straße und erschweren somit die Orientierung und Erreichbarkeit der einzelnen Ziele für Fußgänger und Fahrradfahrer. Ziel einer Neuordnung sollte die klare Zuordnung der Stellplätze (z.B. Park+Ride für Bahnfahrer, Parkplätze für Besucher der Innenstadt) sein. Die Neuordnung sollte in Zusammenhang mit der Entwicklung von neuen Nutzungen auf den Potentialflächen Götzareal, Post und Güterhalle entwickelt werden.

3.2 GÖTZAREAL

Potentialflächen

ca. 2.730 m²

Gebäudeflächen

– 1.561 m² Gebäude-Grundflächen

– ca. 3.600 m² BGF

Potentiale

- Freilegung und Umnutzung des ehemaligen Hotelgebäudes
- Wiederherstellung des historischen Parks als "pocket park"
- Rückbau des sonstigen Bestandes (nach Prüfung ggf. auch des Hotelgebäudes) zugunsten von Neubau
- Schaffung von höherwertigen und barrierearmen innerstädtischen Miets- und Eigentumswohnungen, der Nachfrage entsprechend
- Schaffung von mittelgroßen Einzelhandelsflächen (Nahversorgung oder zentrenrelevante Sortimente)
- Stärkung der Verbindung zwischen Bahnhofsumfeld und Innenstadt

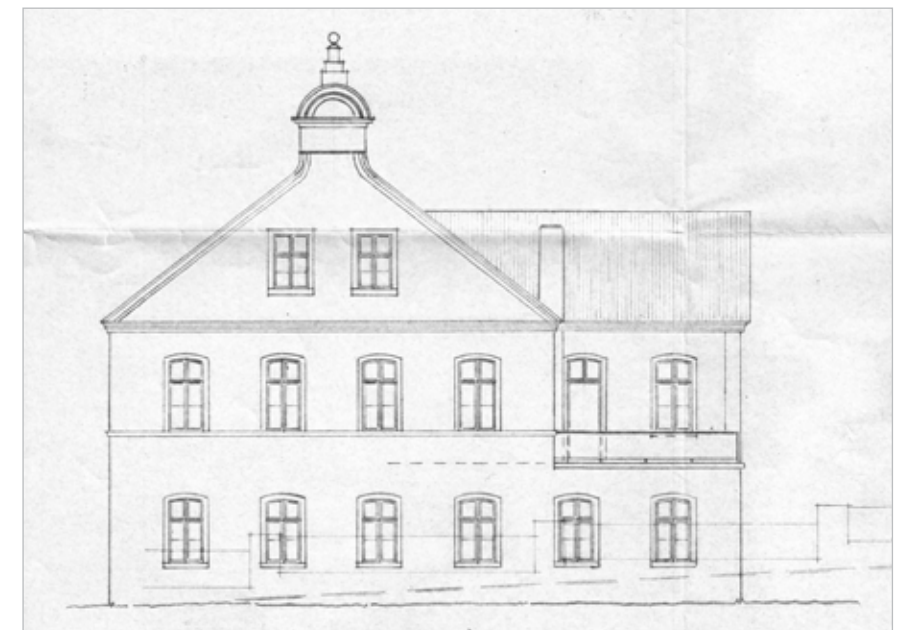


24 Luftbild Götzareal M1:1.000

25 Foto Götzareal von Norden mit dem Anbau Ecke Bahnhofstr./Ottostr.



26 Plan Ansicht Bahnhofshotel (1962)



Das ehemalige Kaufhaus Götz liegt genau am Übergang vom Bahnhofsumfeld in die Altstadt. Der „Götz“ nimmt in seiner exponierten Lage, seiner ehemaligen Nutzung und seiner architektonischen Gestalt eine stadtbildprägende Scharnierfunktion zwischen Innenstadt und Bahnhof ein.

An das ursprüngliche Bahnhofshotel aus dem 19. Jahrhundert wurde im Laufe der Zeit immer wieder angebaut. Bis in die siebziger Jahre beherbergte der Komplex die Münchberg-Helmbrechtser Zeitung. Die letzten Anbauten der 70er-Jahre dienten der Erweiterung des Kaufhauses Götz, das seit 1977 als gehobenes Einrichtungshaus am Standort residierte. Durch das dem historischen Hotelbau unmittelbar vorgesetzte Eingangsgebäude an der Ecke Bahnhofstraße / Ottostraße verschwand der kleine Vorgarten des Hotelgebäudes, der ehemals ein grünes Kleinod in der Innenstadt darstellte. In den neunziger Jahren musste das Kaufhaus Götz schließen. Seitdem werden Teile des Gebäudekomplexes zwischengenutzt, er steht allerdings größtenteils leer und ist zunehmend von Sanierungsrückständen bedroht.

Insgesamt verfügt das Areal über eine Grundstücksfläche von 2.730m². Die Gebäudegrundfläche beträgt 1.561m², die heutige Bruttogeschossfläche ca. 3.600m². Insbesondere die neueren Anbauten weisen komplizierte Grundrisse auf, die sich nur bedingt zur Umnutzung eignen. Vor allem für Wohnnutzungen geeignet ist dagegen der hinter einer unansehnlichen Eternitverkleidung verborgene, ehemals stattliche Hotelbau.

Insgesamt bietet das Götzareal ein hervorragendes Potenzial, in bester Zentrums- und Erschließungslage neue Angebote zu schaffen, an denen heute in der Münchberger Innenstadt Mangel herrscht: Einerseits höherwertige, moderne und barrierearme Miets- und Eigentumswohnungen (in der Regel 2-3 Zimmer) für Paare und Singles, andererseits 1-2 mittelgroße Fachmarkt- oder Nahversorgungsgeschäftsfächen von 300-1000 m². Durch den Rückbau anspruchsloser Anbauten kann auf der Liegenschaft die historische Grünfläche zur Innenstadt wiederhergestellt werden und ein attraktiver Innenhof zur Bahnhofsstraße entstehen.

27 Foto Götzareal von Süden, links das ehemalige Bahnhof-Hotel



28 Blick von der Ottostraße auf das ehemalige Kaufhaus Götz



3.3 BAHNHOF, BAHNBRACHE UND GÜTERHALLE

Potentialflächen

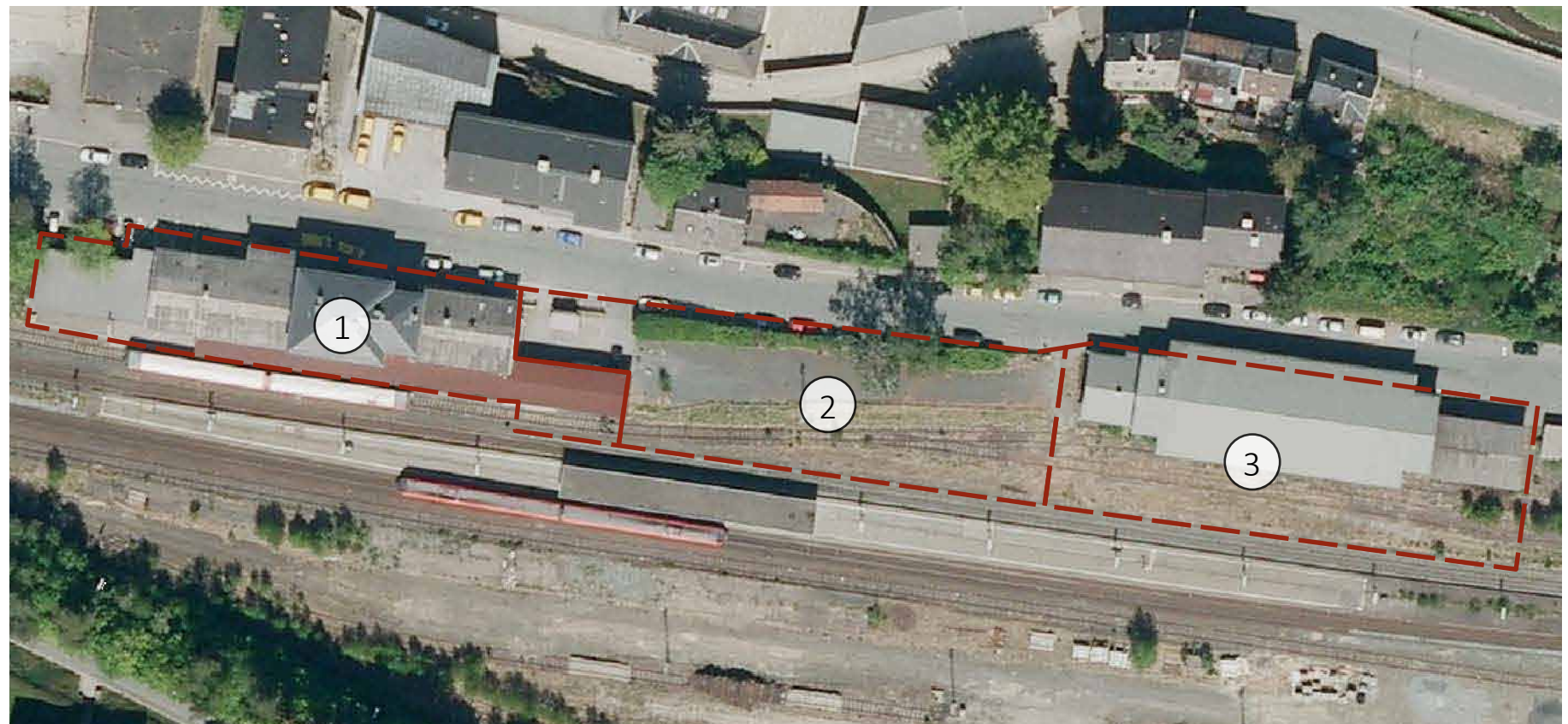
- Bahnhof: ca. 1.770 m²
- Bahnbrache: ca. 1.720 m²
- Güterhalle: ca. 1.890 m²

Gebäudeflächen

- Bahnhofsgebäude: 860 m² Nutzfläche
- Güterhalle: 560 m² BGF

Potentiale

- Stärkung des ÖPNV und Fahrradverkehrs: Park+Ride, Buswendeschleife/Busbahnhof, Fahrradstellplätze
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Sanierung und Umnutzung Güterhalle und Bahnhofsgebäude
- touristisches Angebot und Infrastruktur



29 Luftbild Bahnhof, Bahnbrache und Güterhalle M1:1.000

30 Foto Güterhalle vom Luftsteg aus gesehen, im Hintergrund Bahnhof und Bahnbrache



31 Foto Bahnhof von Westen



32 Foto Bahnhof vom Bahnsteig



Nördlich der Bahnlinie liegen mit einer Gesamtfläche von 3.777m² drei ehemalige Nutzungsbereiche der Bahn teilweise brach und stehen zur Umnutzung und Neugestaltung an:

1) Das Bahnhofsgebäude selbst mit seinen unmittelbaren Vorzonen (Grundstücksfläche ca. 1.770 m², ca. 860 m² Nutzfläche) wurde bereits an einen privaten Investor veräußert. Ziel ist es, hier eine hochwertige Nachnutzung zu etablieren. Mögliche und wünschenswerte zukünftige öffentliche Nutzungen im Bahnhofsbereich (etwa Fahrkartenverkauf, touristische Angebote) müssen durch den Verkauf voraussichtlich außerhalb des Bahnhofsgebäudes realisiert werden.

2) Zwischen den Bahnhofsgebäuden liegt eine Brachfläche von ca. 1.720 m², die zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt wurde. Sie liegt verkehrstechnisch äußerst zentral zwischen der Bahnhofstraße und der Unterführung zu den Bahngleisen

und bietet sich hervorragend für die Schaffung eines einladenden neuen Bahnhofszuganges sowie ergänzender Infrastruktur (Fahrkartenverkauf, touristische Angebote) an. Wünschenswert ist außerdem die Zusammenfassung der Bus- und Taxihaltunkte an dieser zentralen Verknüpfungsstelle zwischen den verschiedenen Verkehrsarten.

3) Das ehemalige Güterbahnhofsgebäude mit unmittelbarer Vorzone zur Bahnhofstraße sowie einem südlich angrenzenden ca. 10m tiefen Gleisbereich (Grundstücksfläche ca. 1.890 m², BGF ca. 560 m²) soll ebenfalls veräußert werden. Der Gebäudezustand ist gut. Eine Umnutzung bietet sich vor allem für Veranstaltungs-, Freizeit- und Ausstellungsflächen an, für die im alten Güterbahnhof eine besondere Adresse geschaffen werden könnte.

33 Foto Bahnberg Richtung Westen mit Güterhalle



34 Foto Blick auf die Güterhalle vom Bahnsteig



3.4 KINO UND GESUNDHEITSHAUS POST

Potentialfläche

- ca. 1.706 m²

Gebäudeflächen

- Postgebäude: ca. 1.020 m² BGF
- ehemaliges Kino: 333 m² Grundfläche

Potentiale

- Umnutzung oder Abriss zugunsten eines Neubaus
- neue Nutzungsmöglichkeiten: Gewerbe/Dienstleistungen und Wohnen
- Pilotprojekt Gesundheitshaus am zentralen Knotenpunkt
- Qualifizierung der Fußwegeverbindung zwischen Post und Kino
- Stärkung der Verbindung zwischen Bahnhofsumfeld und Innenstadt

Das Gebäude Bahnhof 1 mit Packkammer-Anbau wurde bis vor Kurzem als Postfiliale und Verteilzentrum genutzt. Nach Schließung der Postfiliale werden nun auch die Zusteller an einen anderen Standort umziehen und das Gebäude soll verkauft werden, wodurch sich die Frage nach einer sinnvollen Weiternutzung stellt. Im Gebäude gibt es sowohl gewerbliche Flächen (Laden- und Lagerflächen) im Erdgeschoss als auch Wohnungen in den Obergeschossen. Diese stehen ebenfalls leer. Aufgrund des baulich guten Zustandes bietet das Postgebäude die Möglichkeit, eine Nachfolgenutzung im Bestand zu finden. Aber auch ein Neubau an diesem zentralen Ort in Münchberg ist vorstellbar.

Zwischen Götzareal und Postgebäude liegt das "Capitol" (Bahnhofstr. 25), ein ehemaliges Kino, das derzeit als Spielcenter genutzt wird. Für die Umnutzung wurde der Kinosaal durch abgehangte Decken und andere Einbauten unkenntlich gemacht und die Außenfassade teilweise gelb gestrichen, so dass der ursprüngliche Charme des Gebäudes verloren ging. Langfristig gesehen wäre eine andere Nutzung für das Gebäude wünschenswert. So wird das Gebäude im IRE Hof zum Beispiel als Generationentreff/Servicezentrum vorgeschlagen.



35 Luftbild Kino und Post M1:1.000

36 Foto ehemaliges Kino, Eingang zum Spielcenter von der Bahnhofstraße



37 Foto Postgebäude von Süden: der Packkammer-Anbau, links das ehemalige Kino



38 Foto Postgebäude von Süden, ehemalige Postfiliale



3.5 BRACHFLÄCHE SÜD

Potentialfläche

- ca. 14.980 m² (ohne Böschungen)

Gebäudeflächen

- wenige technische Nebengebäude
- keine weiter nutzbaren Geschossflächen

Potentiale

- neue Nutzungen: größerflächige Einkaufsmärkte oder Wohnen
- neuer Grünraum in Zusammenhang mit Hexengässchen und dem Grün entlang des Bahndamms
- Park+Ride
- Wohnmobilstellplätze oder andere touristische Infrastruktur
- Fußwegeverbindungen über den Bahndamm (Verlängerung der Unterführung von den Bahngleisen, Sanierung der vorhandenen Fußgängerbrücke)

Die ehemaligen Gleisflächen südlich des Bahndamms stellen die größte Potentialfläche im Bahnhofsumfeld dar, die Herausforderung liegt hier allerdings in der Anbindung an das nördliche Bahnhofsumfeld und Richtung Innenstadt. Es gibt

eine Fußgängerbrücke (Luftsteg) östlich der Güterhalle, die wegen Baufälligkeit geschlossen wurde. Südlich der Fläche befindet sich ein Hang, oberhalb dessen der Fußweg Hexengässchen schöne Ausblicke Richtung Stadt ermöglicht.



39 Foto Brachfläche Süd



40 Foto Blick vom Luftsteg Richtung Westen, links die Brachfläche Süd

41 Luftbild Brachfläche Süd M1:1.000



4

LEITBILD UND ENTWICKLUNGSSZENARIEN

42 Foto Beschilderung der Wanderwege im Bahnhofsumfeld heute



4.1 ANFORDERUNGSPROFIL

Grundsätze

Nach der Analyse und Bestandsaufnahme wird in diesem Abschnitt das Leitbild für die Zukunft des Bahnhofsumfelds entwickelt. Das Leitbild (s. Seite 29) sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsszenarien (s. Seite 30 bis Seite 33) wurden anhang der folgenden grundsätzlichen Ziele erarbeitet:

- Wiederbelebung brachliegender Flächen,
- Nutzung vorhandener Strukturen und Potentiale,
- Vernetzung der verschiedenen Verkehrsmittel bei Förderung der nachhaltigen Mobilitätsformen (insbesondere Bus- und Bahnverkehr),
- Steigerung der Aufenthaltsqualität, insbesondere für Fußgänger und Bus- und Bahnreisende.

Aus diesen Grundsätzen ergeben sich einige Hauptziele für die Entwicklung des Bahnhofsumfelds, die den folgenden sechs Themenfeldern zugeordnet werden können.

wichtige Ziele für das Bahnhofsumfeld



1. Hier ist Münchberg!

Schaffung einer lokalen und regionalen Visitenkarte für die Stadt Münchberg (Adressbildung),
Wesentliche Aufwertung des öffentlichen Raumes



2. Umsteigen in Münchberg

Ordnung und Verknüpfung des öffentlichen und individuellen Verkehrs (Bahn und Bus, PKW)



3. Barrierefrei mobil

Steigerung der Attraktivität des ÖPNV für Einheimische und Besucher sowie alle Altersklassen



4. Willkommen in Münchberg

Schaffung zusätzlicher Angebote im Bereich Tourismus, Sport und Kultur



5. Einkaufen in Münchberg

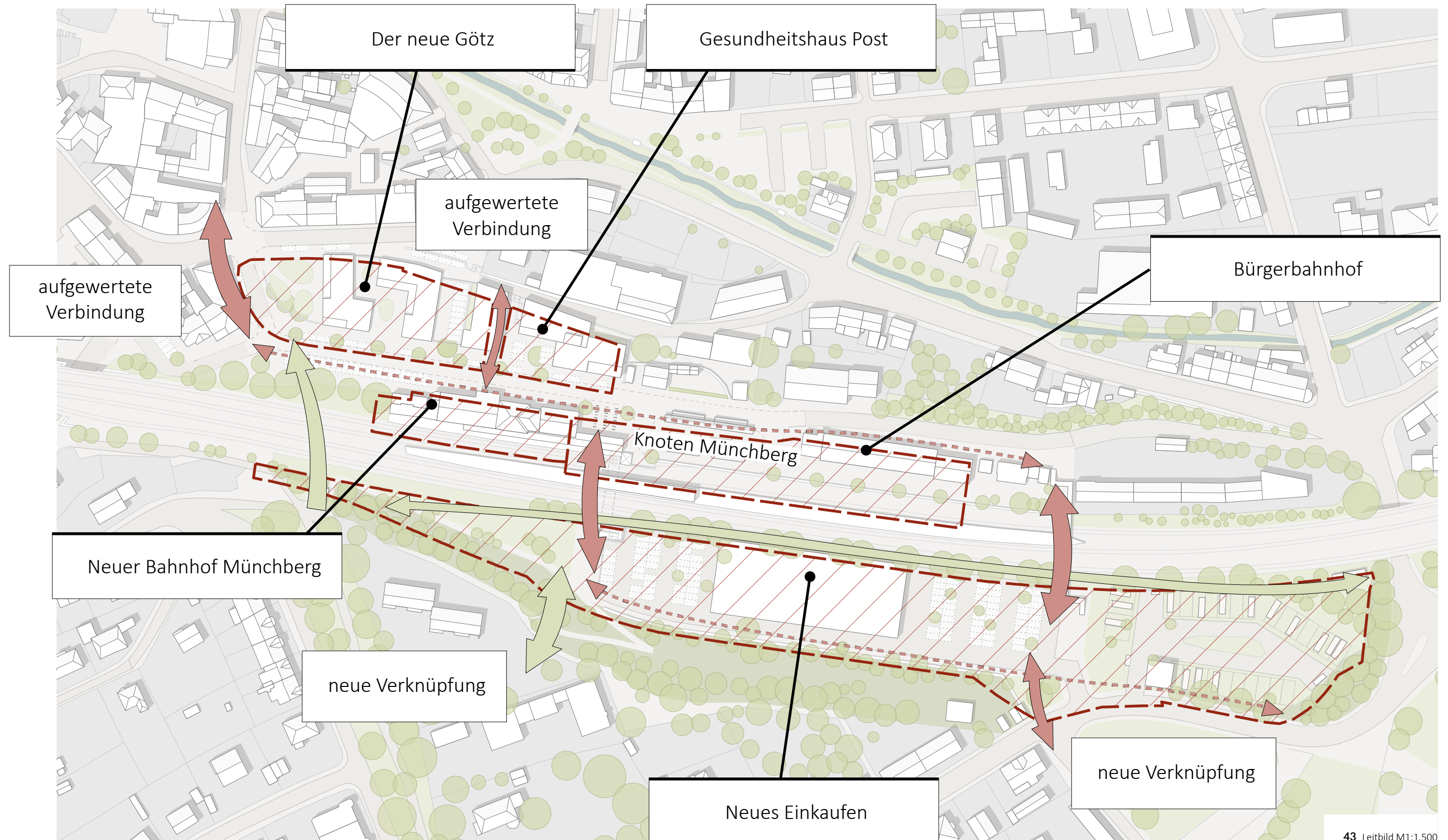
Schaffung fehlender innerstädtischer Einzelhandelsflächen (mittel- bis größerflächiger Einzelhandel, Nahversorgungsangebot)



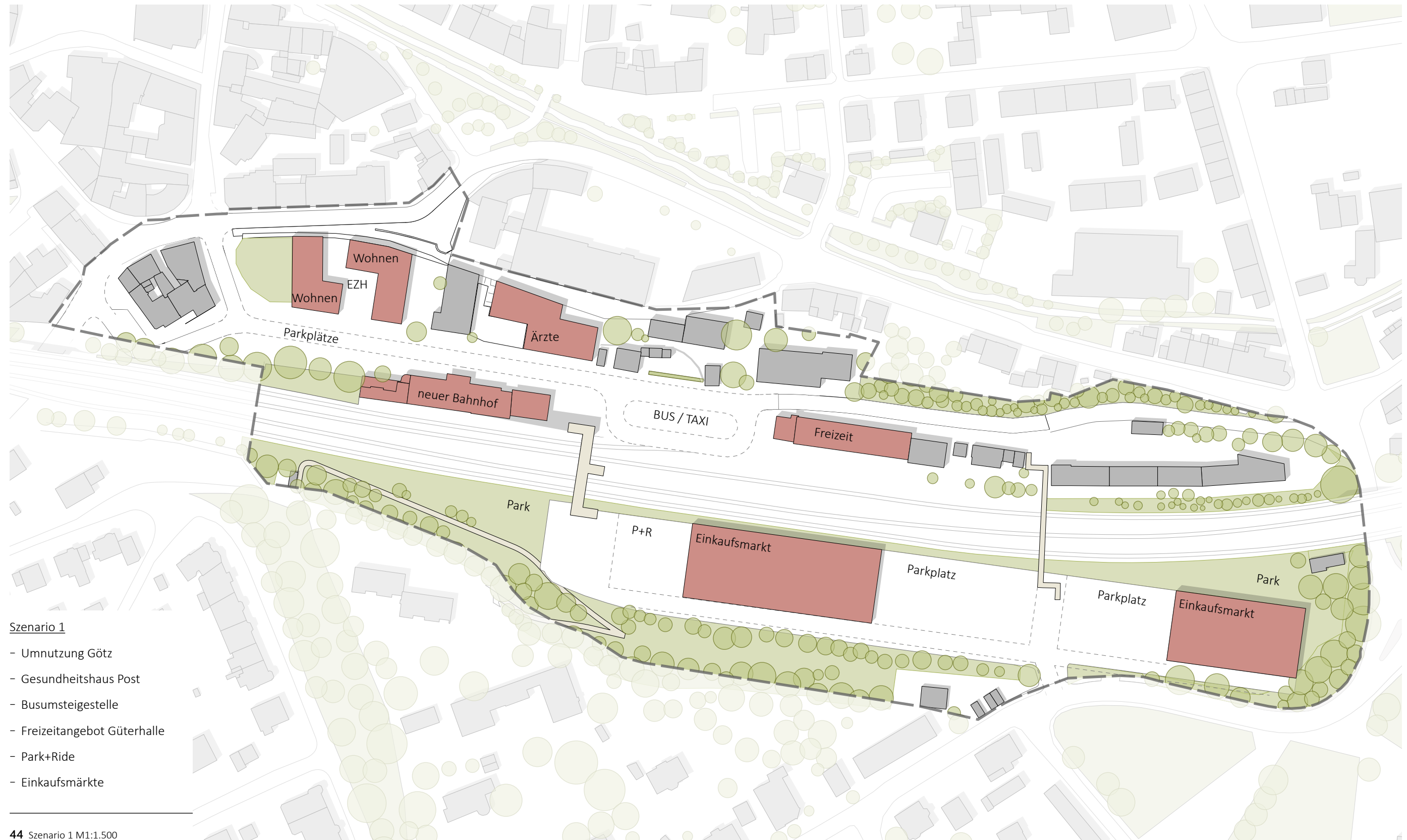
6. Wohnen in Münchberg

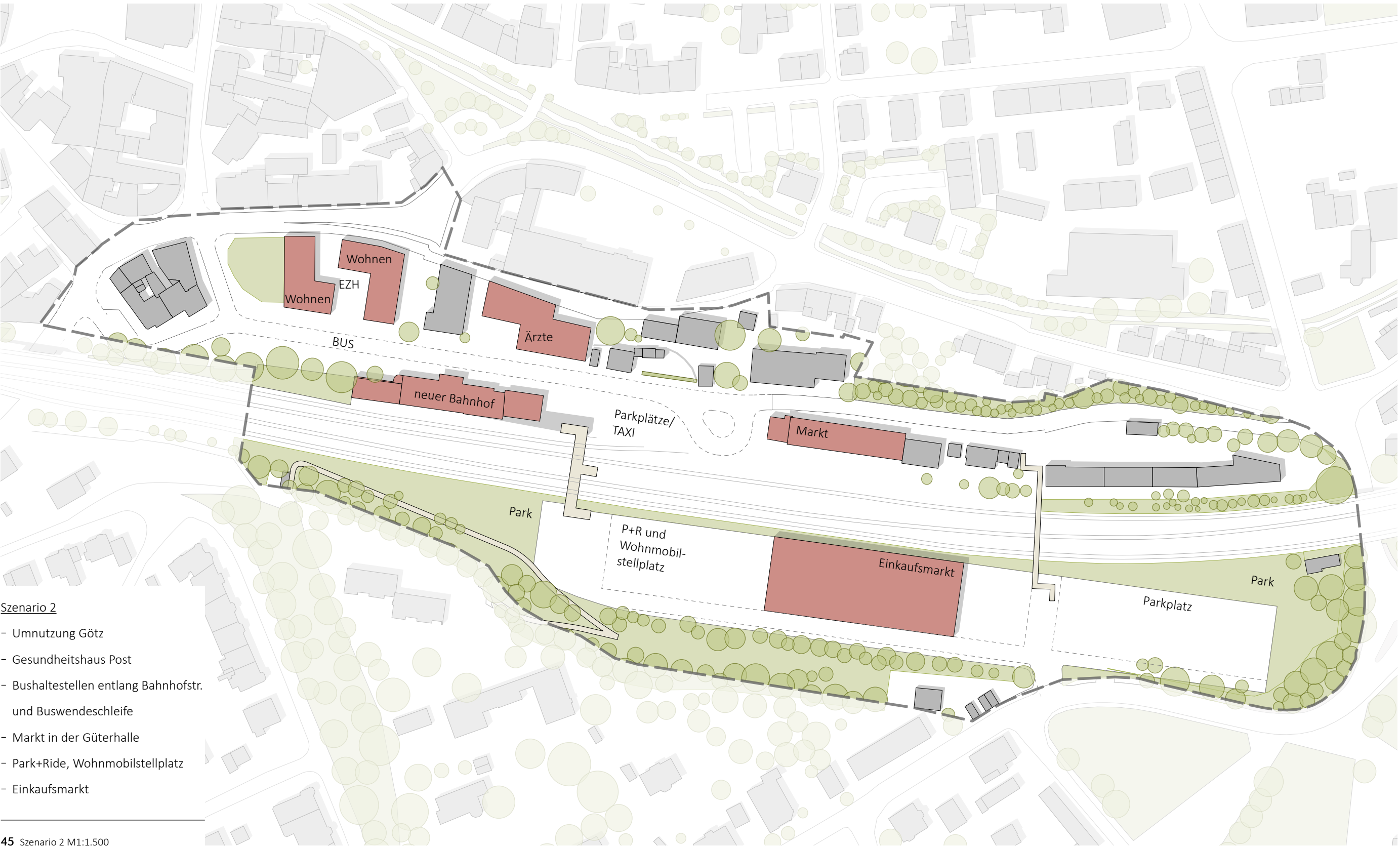
Schaffung fehlender innerstädtischer Wohnangebote (barrierefreie kleinere Wohnungen)

4.2 LEITBILD FÜR DAS BAHNHOFSUMFELD



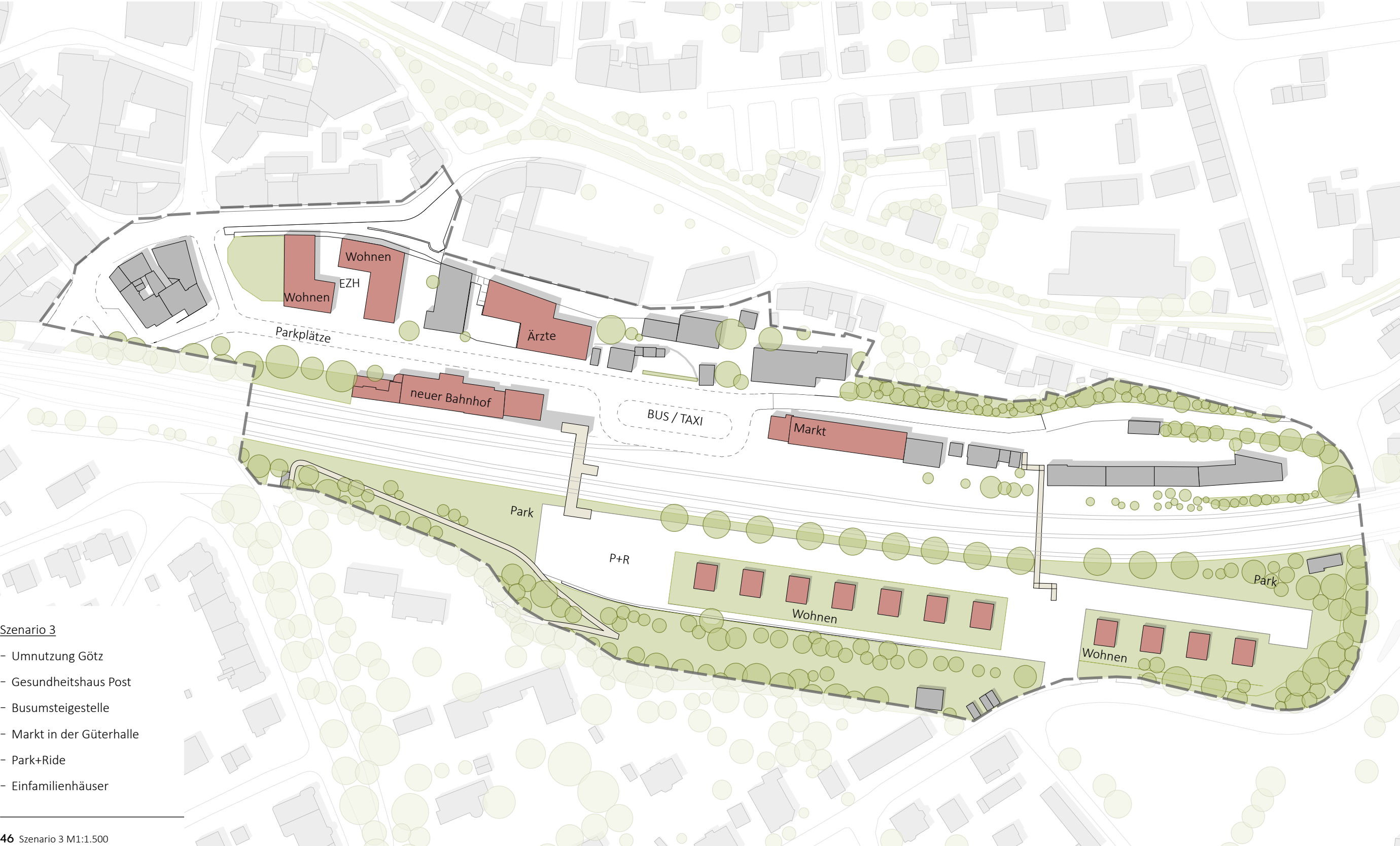
4.3 ENTWICKLUNGSSZENARIEN



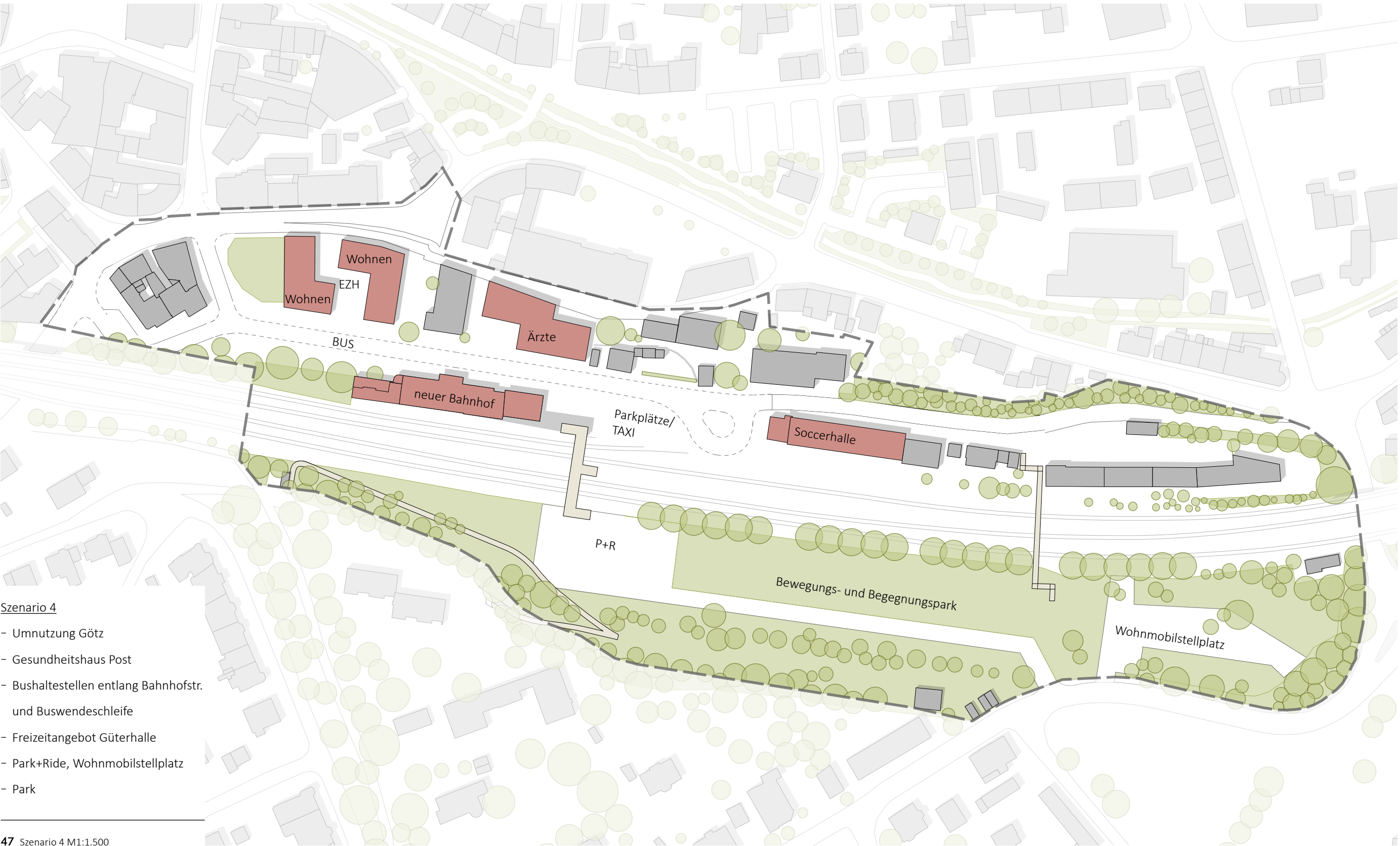


Szenario 2

- Umnutzung Götz
- Gesundheitshaus Post
- Bushaltestellen entlang Bahnhofstr. und Buswendeschleife
- Markt in der Güterhalle
- Park+Ride, Wohnmobilstellplatz
- Einkaufsmarkt



- Szenario 3
- Umnutzung Götz
 - Gesundheitshaus Post
 - Busumsteigstelle
 - Markt in der Güterhalle
 - Park+Ride
 - Einfamilienhäuser



Szenario 4

- Umnutzung Götz
- Gesundheitshaus Post
- Bushaltestellen entlang Bahnhofstr.
und Buswendeschleife
- Freizeitangebot Güterhalle
- Park+Ride, Wohnmobilstellplatz
- Park



