

GEMEINDE NEUFAHRN B. FREISING

BEBAUUNGSPLAN NR. 58 "ORTSMITTE NEUFAHRN"

BEGRÜNDUNG

1. Ziele

- Schaffung einer neuen Mitte für Neufahrn, die sowohl städtebaulich/architektonisch wie auch funktional dem Anspruch der Bürger an ein Ortszentrum gerecht wird.

2. Städtebauliche Leitidee

- Langgestreckter Marktplatz, in den Raumproportionen (Länge : Breite = 8 : 1) an den Verhältnissen altbayerischer Straßenmärkte orientiert, der sich zwischen den beiden ortsbildprägenden Dominanten der katholischen und der evangelischen Kirche erstreckt.

3. Nutzungen

Der gesamte Geltungsbereich wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgelegt. Eine dementsprechende Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes ist von der Gemeinde beschlossen.

- Nutzungsmischung aus Gemeinbedarf, Läden, Gastronomie, Büros und Wohnnutzung.

- Betonung der beiden Endpunkte der Ortsmitte durch Einbindung der vorhandenen und Ergänzung durch neue öffentliche Funktionen: Im Osten Rathaus und katholische Kirche, im Westen evangelische Kirche und Gemeindebücherei.

- Evangelisches Gemeindezentrum als Option (Baufenster MI 5).

4. Verkehr

- Auf der Platzfläche weitgehend Mischungsprinzip (EAE 85): Fußgänger, Radfahrer, Kfz gleichberechtigt. Fahrverkehr nur zugelassen zur Anfahrt der Grundstücke am Nelkenweg und am Lutherweg sowie zur Anlieferung und Entsorgung. Keine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Bahnhofstraße und Fürholzer Weg.

- Geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen an der Bahnhofstraße im Platzbereich (Belagwechsel, evtl. Fußgängerampel).

- Verlegung des Fürholzer Wegs: Ersatz des bestehenden Wendeplatzes für Schulbusse durch eine neue Wendeschleife, die über die Zufahrt öffentlicher Stellplätze führt.

- Ruhender Verkehr: Unterbringung der privaten Stellplätze weitgehend in Tiefgaragen, die öffentlichen Stellplätze werden in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte oberirdisch angeordnet (im MI 3 z.T. auch in der Tiefgarage).

- Anlieferung der Läden über den Platz. Entsorgung soweit möglich über die dem Platz abgewandten Seiten der Gebäude: MI 1 über den Parkplatz im Norden, MI 2 und 3 über den befahrbaren Fußweg im Süden, MI 4 vom Fürholzer Weg.

5. Freiräume

- Einheitlich gestaltete Platzfläche, in die über die Bahnhofstraße hinweg auch der kath. Kirchplatz sowie der Rathausplatz miteinbezogen wird.

- Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Süden der Ortsmitte.

- Erhaltung des Baumbestandes, soweit dies den städtebaulichen Zielen nicht entgegensteht. Neupflanzungen mit vorwiegend einheimischen Arten.

6. Baurecht

- Überschreitung der Obergrenzen nach §17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ im Bereich MI 1, für die GRZ in den Bereichen MI 1 und MI 2/3. Die Überschreitung wird damit begründet, daß die öffentliche Platzfläche als Ausgleichsfläche herangezogen wird. Es kann damit sichergestellt werden, daß die Anforderungen des §17 Abs. 2 und 3 BauNVO an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden, und daß sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO zwischen den Nord-Süd-gerichteten Zeilenbauten im Bereich MI 3. Die Unterschreitung wird zugelassen, da aufgrund der Lage der Baukörper sowie des im Süden anschließenden Grünbereichs eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.
- Grenzbebauung des östlichen (ingeschoßigen) Bauteils des MI 2 an der Grundstücksgrenze der Flur Nr. 735/4. Städtebauliche Begründung:
 - Der Eingang zur neuen Ortsmitte von Osten bedarf an der südlichen Platzkante einer baulichen Fassung als - niedriges - Pendant zu der im Norden geplanten Platzwand des MI 1. Die Einmündung aus der Bahnhofstraße von Süden her kann damit organisch und ohne Bruch gestaltet werden.
 - Um einen großzügigen "Auftakt" der Ortsmitte sowie eine eindeutige Öffnung zum Rathausplatz hin zu gewährleisten, erhält die sog. "Markthalle" eine langgestreckte, aber schmale Form und wird im Süden des Platzes an der Grenze zur Flur Nr. 735/4 situiert.
 - In der baulichen Zusammenfassung mit dem westlich anschließenden Geschäftshaus (MI 2) durch eine durchlaufende Vordach- und Arkadenzone entsteht auf diese Weise eine klare Wege- und Blickführung, die optisch "aufgefangen" wird durch die städtebauliche Verengung an der nordöstlichen Kante des MI 3.
 - Die östliche Gebäudekante des MI 2 wird mit dem letzten Planstand (20.04.98) auf die Ostfront des Gebäudes Flur Nr. 735/4 zurückgenommen. Für diese Flur Nr. wird im Gegenzug ein Baufenster festgesetzt mit einer max. GFZ von 0,8. Im Falle einer Neu- bzw. Erweiterungsplanung auf der Flur Nr. 735/4 muß für den gesamten Bereich einschließlich der Ecksituation zum Platz hin eine gesonderte städtebauliche Untersuchung stattfinden.

7. Abbruchmaßnahmen

Das gemeindeeigene Wohngebäude auf dem Flurstück 715/2 (südlich des MI 3) sowie das dazugehörige Garagengebäude sind zum Abbruch freigegeben. Der Abbruch muß jedoch nicht zeitgleich mit der Neugestaltung der Ortsmitte erfolgen, da der bauliche Bestand den geplanten Neubaumaßnahmen nicht im Wege steht. Die Anlage der öffentlichen Grünfläche kann erst nach Abbruch des Baubestandes erfolgen.

8. Allgemeine Angaben

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurnummern:

318/15/Teil, 318/Teil, 316/3/Teil, 316/1, 316/6, 316/7, 316/2/Teil (Apothekenweg), 602/1/Teil (Bahnhofstraße), 735/12, 317/11, 735/2, 735/3, 735/9, 735/4, 718/1, 717/6 (Lutherweg), 717/4 (Nelkenweg), 717, 716, 715/2, 708/1/Teil (Fürholzer Weg), 711/Teil (Rudi-Ismayr-Straße), 711/18, 715, 715/3 und 713/Teil, jeweils Gemarkung Neufahrn.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 48.900 m².

Wasser/Abwasser: Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über die in den anliegenden Straßen vorhandenen Leitungen. Die bestehenden Leitungen im Fürholzer Weg werden im Bereich der geplanten Straßenverlegung neu gelegt. Im Bereich der Platzfläche ist ein zusätzlicher öffentlicher Kanal erforderlich.

Stromversorgung: Es muß geprüft werden, ob für das geplante Baugebiet eine zusätzliche Trafostation erforderlich ist.

Grundwasser: Der mittlere Grundwasserstand liegt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes

Freising bei ca. 3,80 m, der Grundwasserhöchststand bei ca. 2,20 m unter Geländeoberkante.
Die geplanten Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern.

München, den 18.03.1998

geändert den 20.04.1998

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Burgstaller', written in a cursive style.

Florian Burgstaller, Architekt