

ENTWICKLUNGSSTUDIE




„Bahnhofstraße/ Dietersheimer Straße“
Neufahrn b. Freising
Gemeinderatssitzung 26.02.2024

Übersicht



1. Aufgabe + Annäherung
2. bauliche Entwicklungsszenarien
3. Umgestaltung des Straßenraums
4. schrittweise Annäherung der Mobilität
5. Ausblick Neugestaltung Bahnhofvorplatz

• Potentialgrundstücke (blau markiert)
• im FNP als Bauland dargestellte Flächen mit Veränderungspotential

-  I und I+D
-  II und II+D
-  III und III+D
-  IV und IV+D








Geschossigkeit und der Potentialgrundstücke

Annäherung - Baustruktur



- » **Prüfung Erhalt**, Umnutzung und Erweiterung der Bestandsgebäude
- » Wechsel von **giebel- und traufständigen** Baukörpern
- » gefasste Raumkante zur Bahnhofstraße
- » **L- und U-förmige Hofstrukturen** mit straßenabgewandter Öffnung

	Gebäude unter Denkmalschutz
	Hofform als ortsbildprägende Baustruktur
	Giebelständigkeit zur Bahnhofstraße
	prägendes Einzelement
	wichtige Raumkante



Analyse: ortsbildprägende Baustruktur

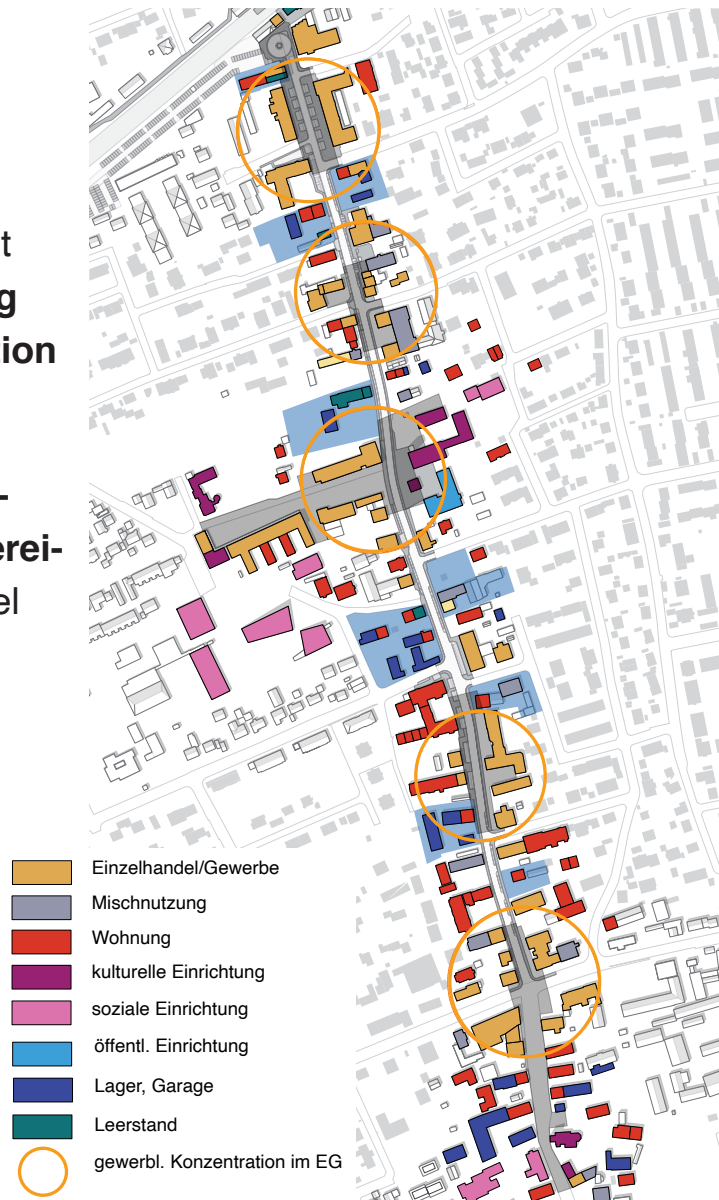


Leitlinien für Neubauten

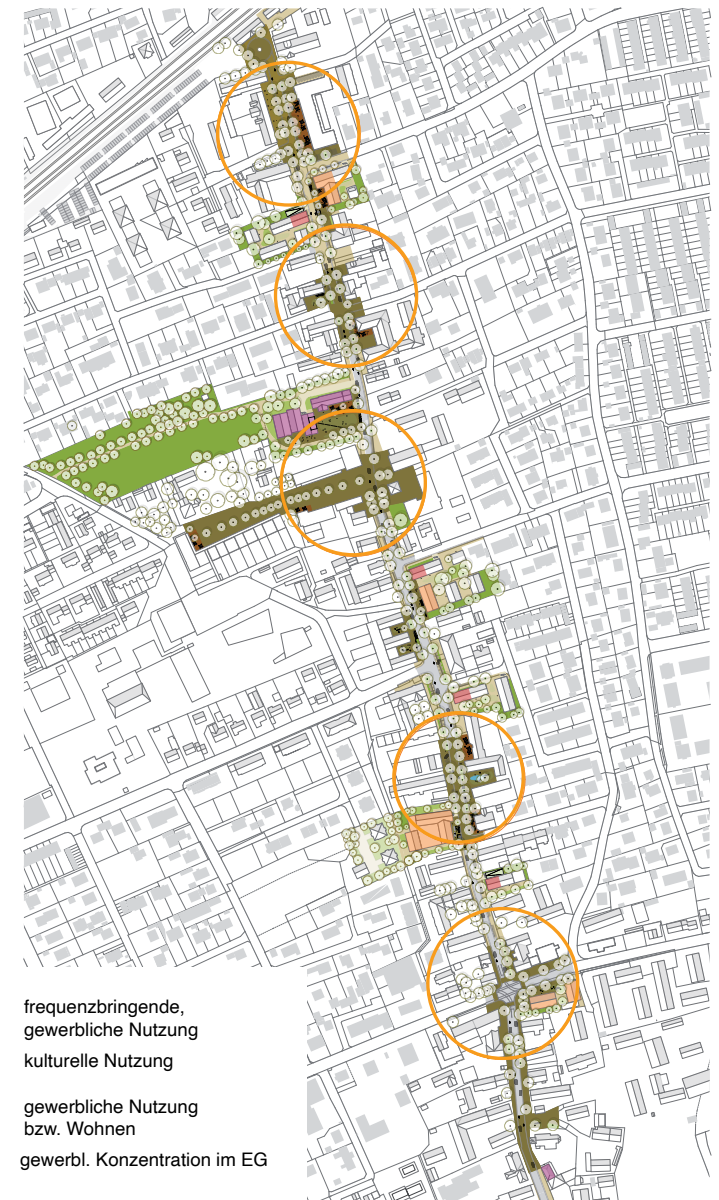
Annäherung - EG-Nutzung + öffentlicher Raum



- » **Schwerpunktbereiche mit einer gezielten Stärkung der Einzelhandelsfunktion im EG**
- » **Betonung der gewerblichen Konzentrationsbereiche durch Belagswechsel und Gestaltelemente im öffentlichen Raum**



Analyse: EG-Nutzung - Schwerpunktbereiche



Vorschlag künftige EG-Nutzung

Beispielhafte bauliche Entwicklung



- » Aufzeigen konkreter Entwicklungsmöglichkeiten anhand von exemplarischen Nutzungen



A:
Coworking mit Café + Wohnen



B:
Kultur + Gastronomie



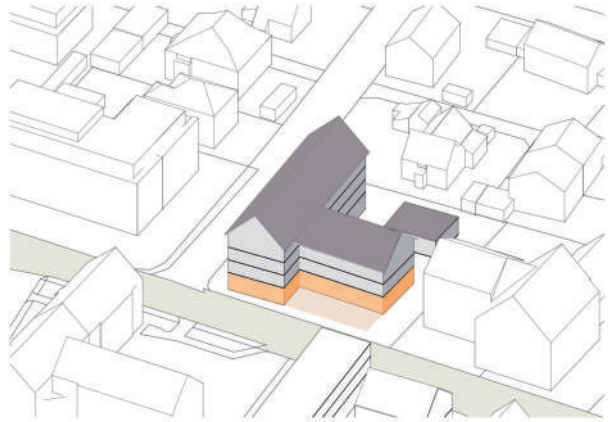
C:
Nahversorgung „City“ + Wohnen



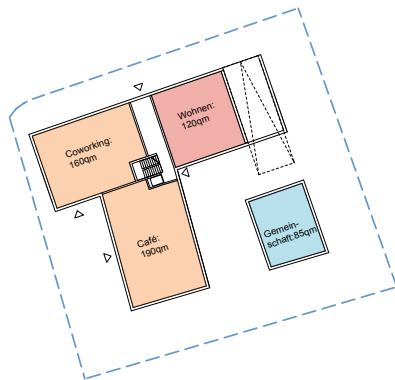
A_Coworking mit Café + Wohnen



» geänderte Abstandsflächen 0,6 H/ 0,4H



Ansicht Bahnhofstraße



Grundriss EG



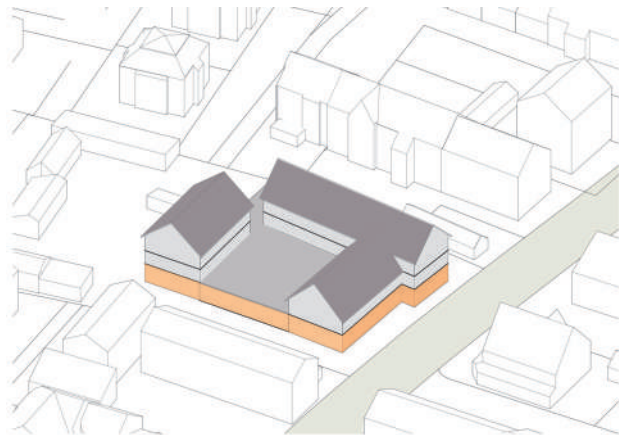
Lageplan mit Dachaufsicht

A_Referenz gemeinschaftliches Wohnen

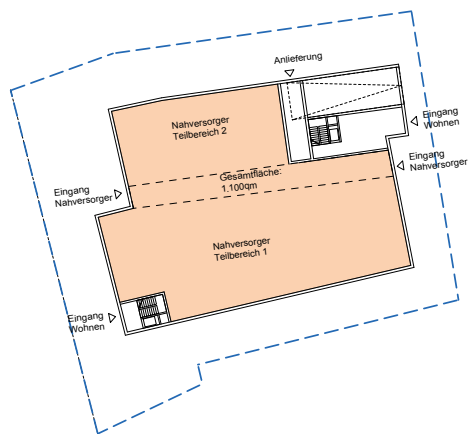


Tannenhof, Bad Feilnbach
HKF Architekten, Quest Baukultur GmbH

C_Nahversorgung „City“ + Wohnen



Ansicht Bahnhofstraße



Grundriss EG



Lageplan mit Dachaufsicht

C_Referenzprojekte



Neuer Supermarkt mit Wohnen, Wörthsee
H. Kaufmann + HKS Architekten



Neue Ortsmitte mit Nahversorger, Buchenberg
Architektur Plus Raum

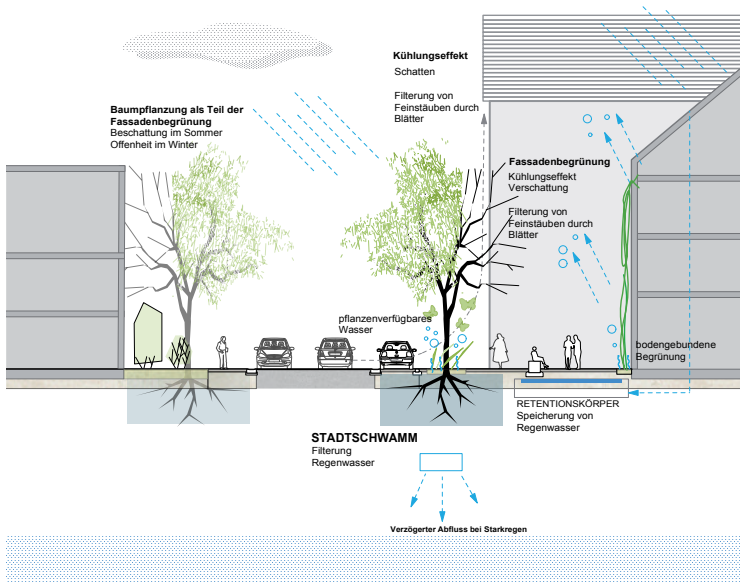
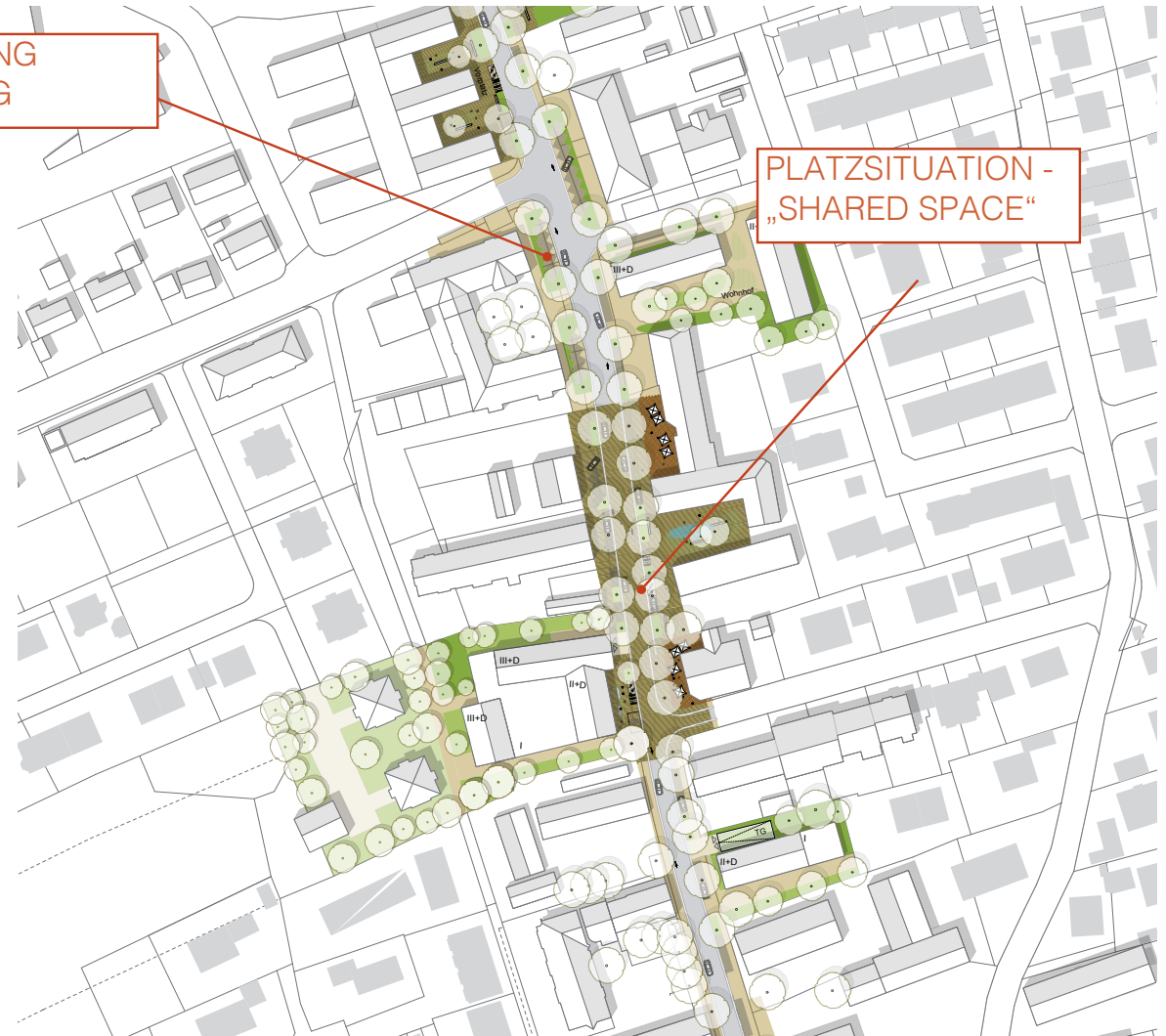
Umgestaltung Straßenraum und Klimaanpassung



- » höhere Aufenthaltsqualitäten durch Straßenmobiliar, Spielflächen, Grün
- » temporäre Maßnahmen: Scharni-Gärten, Sommerstraßen
- » Klimaanpassung

NEUORDNUNG
PARKIERUNG

PLATZSITUATION -
„SHARED SPACE“



Aspekte der Klimaanpassung

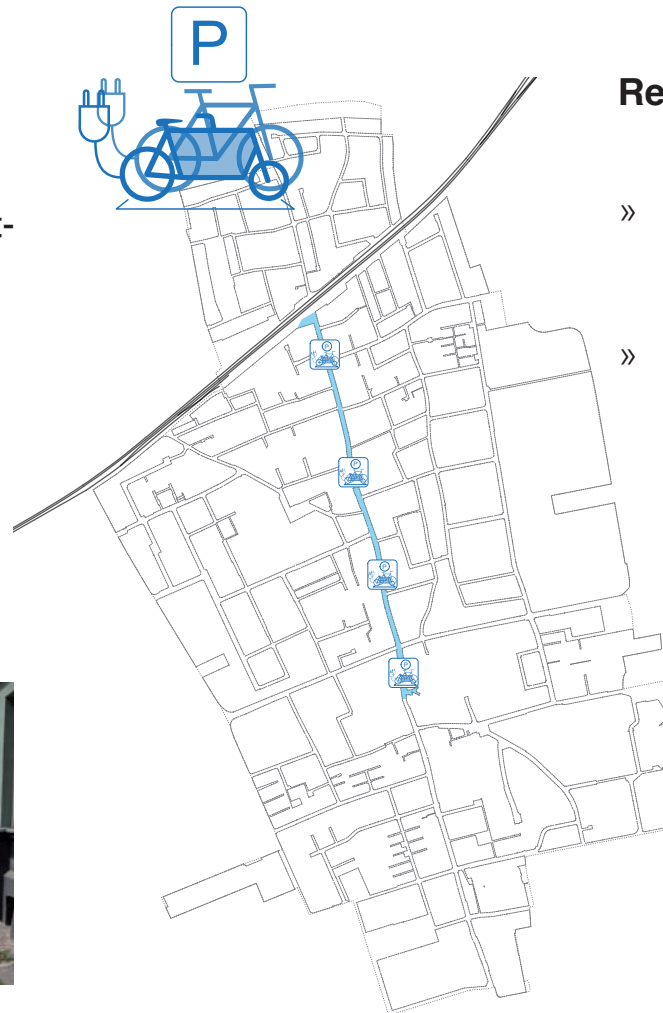
Ausschnitt Bahnhofstraße

Mobilitätskonzept



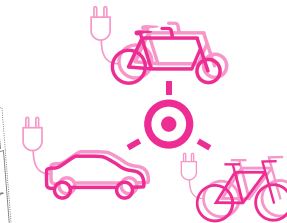
Erhöhung der Attraktivität für Radfahrer + Fußgänger

- » Schaffung von Fahrradabstellplätzen in der Bahnhofstraße, z.B. auch für Lastenräder
- » gradueller Rückbau von Pkw-Stellplätzen



Reduzierung PKW-Verkehr

- » Schaffung von Quartiersgaragen in rückwertigen Lagen
- » Mobilitätskonzepte und Schaffung von Mobilitätsstationen



Städtebauliche Zielvariante_Gesamtplan



Ansicht Ost



Ansicht West



- » **Realisierung eines 1. Teilabschnitts mit vorgeschalteter Bedarfsanalyse als freiraumplanerischer Wettbewerb für die funktionale + gestalterische Neuordnung des Bahnhofsplatzes und Bahnhofsumfeldes**
- » Überführung Entwicklungsstudie + definierte Gestaltungselemente in verbindlichen Rahmenplan
- » abschnittsweise Aufstellung von Bebauungsplänen
- » Anpassung der Stellplatz- + Abstandsflächensatzung

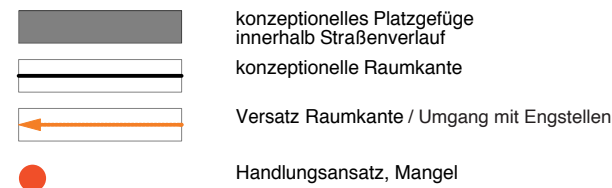
Ausblick - Neugestaltung Bahnhofsumfeld



- » **Ausgangspunkt: notwendige Verbesserung der verkehrlichen Abläufe bei dem Zusammentreffen der Vielzahl von vorhandenen Verkehrsmitteln**



IST-Situation



Ausblick - Neugestaltung Bahnhofsumfeld

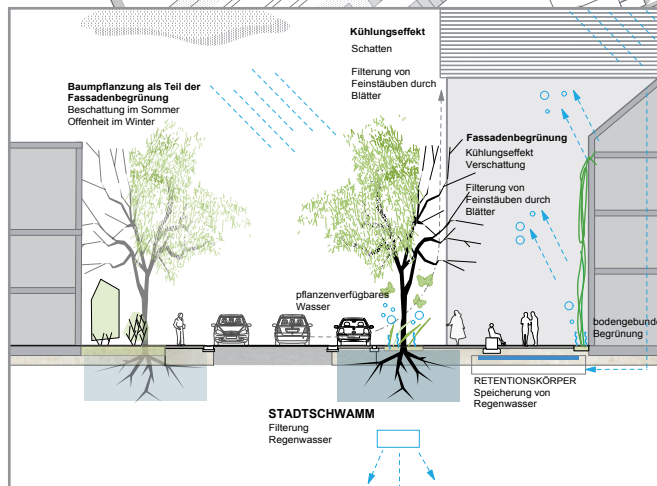


NEUORDNUNG PARKIERUNG

- _barrierefreie Stellplätze
- _Verringerung der Versiegelung
- _vorrangig Längsparker/Schrägparker anstelle von Querparker

PLATZSITUATION - „SHARED SPACE“

- _niveaugleicher Ausbau
- _Wechsel Belag im Fahrbahnbereich
- _Kennzeichnung der Fahrbahn mit Hilfe von Entwässerungsrinnen
- _ Leitungs- und Orientierungsfunktion (Barrierefreiheit)
- _ Kurzzeitparkplätze
- _Schaffung von Grün- und Aufenthaltsbereichen



weitere zu klärende Themen !

Ausblick - zeitlicher Ablauf Wettbewerbsverfahren



Ende 2024



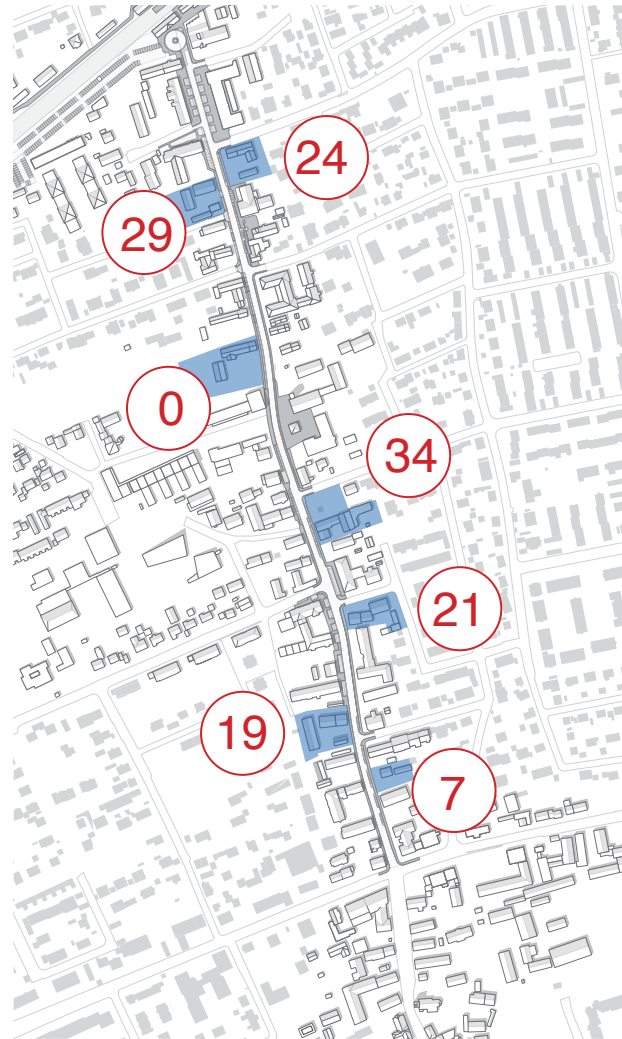


BEISPIEL EINER PREISGERICHTSSITZUNG

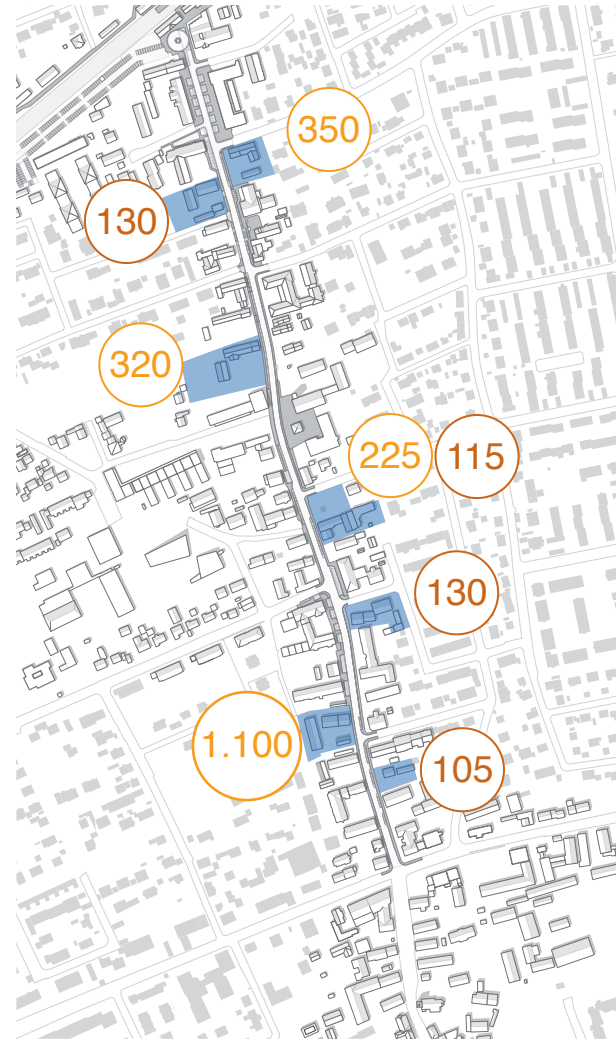
Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Folien für Nachfragen + Diskussion

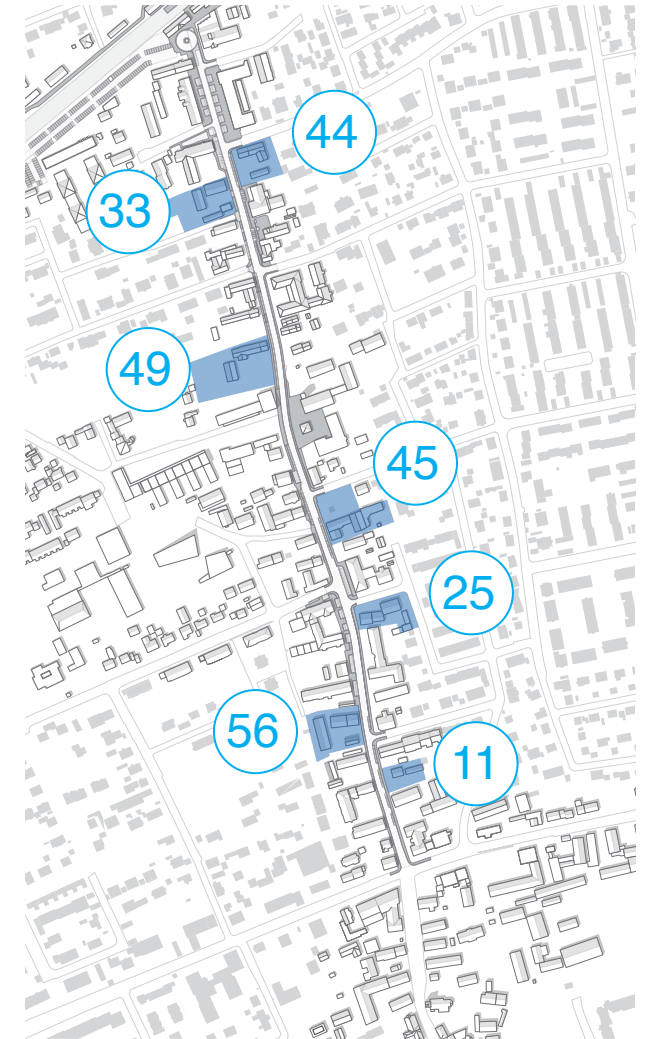
Hochrechnung: Wohnungen - Gewerbe - Stellplätze



Anzahl Wohnungen
gesamt: 135 (durchschnittliche Größe 75 qm)



gewerbliche bzw. gemeinschaftliche Flächen
gesamt: 2.475 qm



Anzahl Stellplätze (reduziertes Stellplatzkonzept)
gesamt: 263

Steckbriefe - inhaltlicher Aufbau



Seite 1+2:
Erläuterung der IST-Situation
(FNP, Baurecht, Dichte/
Höhenentwicklung, EG-Nutzung)

Steckbrief 1
Grundstück Bahnhofstraße 50 _ Bestand

Ansicht Bestandsgebäude

Lageplan Bestandsituation M 1:2.000

Darstellung rechtskräftiger Bebauungspläne

FNP M 1:4.000

4 ENTWICKLUNGSSTUDIE „Bahnhofstraße/ Dietersheimer Straße“

Steckbriefe □□□□□

Gebäude und aktuelle Nutzung
Bei dem Gebäudeensemble handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Der u-förmige Hof öffnet sich zur Bahnhofstraße. Er wird aber ausschließlich privat genutzt und grenzt sich durch blickdichte Hecken vom Straßenraum ab. Aktuell befindet sich im rückwärtigen Teil des Hauptgebüdes (EG) eine Fahrschule. Die verbleibenden Flächen werden zu Wohnzwecken genutzt.

Blick von Norden

Blick von Süden

Höhenentwicklung / Dichte

EG-Nutzung M 1:2.000

Kooperation a.weisel / michellerundschalk 5

Seite 3+4:
Darstellung einer möglichen
baulichen Entwicklung
in 2 Szenarien

Steckbrief 1
Grundstück Bahnhofstraße 50 - bauliche Entwicklung

MODERATE ENTWICKLUNG

Ansicht

M 1:2.000

mit teilw. Duplex
bei STP-Ermittlung
nach gültiger Setzung

6 ENTWICKLUNGSSTUDIE „Bahnhofstraße/ Dietersheimer Straße“

Steckbriefe □□□□□

STÄDTEBAULICHE ZIELVARIANTE

- Abstandsflächen 0,6 H/ 0,4H

Beschreibung + Empfehlung

- Gegenüber der moderaten Variante hat hier der giebelständige Gebäudeteil eine Geschossigkeit von IV+D, durch die Gebäudehöhen im Umfeld ist dies in dem Abschnitt der Bahnhofstraße vorstellbar, der traufständige Gebäudeteil nimmt mit III+D die Höhe des benachbarten Gebäudes auf.
- Im zur Bahnhofstraße orientierten EG können bis zu zwei Nutzungseinheiten untergebracht werden: ein Café mit Außenbereich zur Bahnhofstraße sowie ein Coworking-Bereich
- Das Erdgeschoss ist mit großflächigen Glasfassaden offen formuliert, die Eingänge zu den gewerblichen Nutzungen befinden sich an der Bahnhofstraße.
- Im rückwärtigen EG-Bereich sowie in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen, der Zugang ist vom Galgenbachweg geplant.
- Die ins Gebäude integrierte Tiefgaranzufahrt ist ebenfalls am Galgenbachweg situiert, dadurch wird die verkehrsberuhigte Bahnhofstraße durch den Neubau weniger belastet, dort liegen auch die oberirdischen Kunden-/ Besucherstellplätze (teilw. barrierefrei)
- Durch die Gebäudesteuerung entsteht ein geschützter Innenhof (Süd-Ost-Orientierung) als Gemeinschaftshof mit einem 1-geschossigen Gemeinschaftshaus incl. Dachterrasse.

→ FNP „Änderung „urbanes Gebiet“ + Aufstellung B-Plan mit geänderten Abstandsflächen 0,6 H/ 0,4H

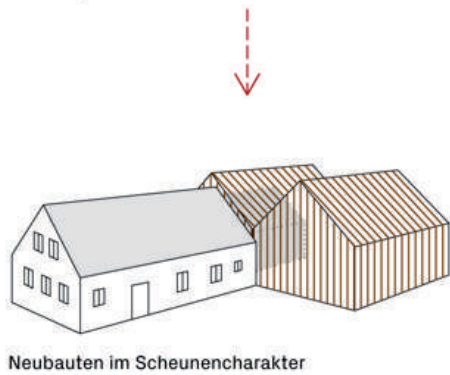
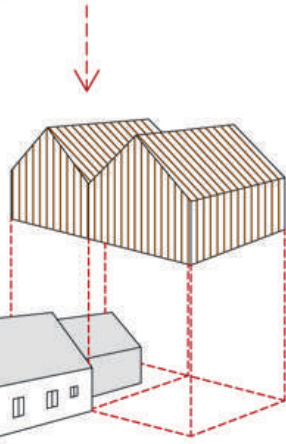
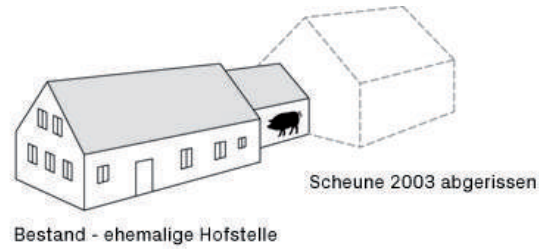
Ansicht

M 1:2.000

M 1:2.000

Kooperation a.weisel / michellerundschalk 7

B_Referenzprojekt



Neue Bücherei, Gundelsheim



Schlicht Lamprecht Kern Architektur + Stadtplanung