Vorgeschlagene Maßnahmen im Bereich Ortsmitte (Marktplatz und Bahnhofstraße)

1. Das Einzelhandelskonzept:

Die historische Funktion der Bahnhofstraße als zentraler Versorgungsbereich wurde nach und nach durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet im Westen sowie in einem Nahversorgungszentrum im Osten des Hauptortes „in die Zange genommen". Inzwischen befinden sich im Westen rund 6.000 qm, innerorts rund 4.000 qm und im Osten rund 3.000 qm Verkaufsfläche. Die weitere Entwicklung soll durch folgende Instrumente gesteuert werden:

- die „Neufahrner Sortimentenliste" beinhaltet die Unterscheidung der nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente
- die räumliche Einzelhandelsstruktur - Abgrenzung der Zulässigkeit der vorstehend genannten Sortimentskategorien in zentralen, integrierten und nichtintegrierten Lagen

2. Die Organisation gewerblicher Nutzung und Wohnen:

Für die Attraktivität der Ortsmitte als Versorgungsbereich ist das Warenangebot entscheidend. Um potentielle Verkaufsflächen gegen eine Verdrängung durch profitablere Nutzungen zu schützen ist eine Steuerung der Art der Nutzung in der Erdgeschosszone erforderlich:

- am Marktplatz : Einzelhandel und einzelhandelsnahes Handwerk im EG, ab 1. OG auch Dienstleistungen und Wohnen zulässig
- entlang der Bahnhofstraße: im EG auch Gastronomie und Dienstleistungen allgemein zulässig, ab 1. OG auch Dienstleistungen und Wohnen zulässig

3. Der Verkehr:

Die einfache und direkte Erreichbarkeit sowie ein ausreichendes Stellplatzangebot sind wichtig für ein funktionierendes Einzelhandelsangebot. Dabei sind die Bedürfnisse sowohl des motorisierten als auch des nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmers gleichermaßen im Blick zu behalten:

- Verbesserung des Stellplatzangebots für Fahrräder und Kfz
- Verbesserung des ÖPNV-Angebots
- Optimierung der Verkehrsflächen für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Autofahrer)

4. Aufenthaltsqualität

Zur Attraktivität einer Ortsmitte gehört neben dem Versorgungsangebot aus Einzelhandel und Dienstleistungen auch die Funktion als sozialer Raum. Notwendige Besorgungen werden verbunden mit Begegnungen und anregenden Erlebnissen einerseits, entspanntem Aufenthalt im Freien andererseits. Wichtige Elemente hierbei sind:

- Vielfältige gastronomische Angebote
- Angenehme Aufenthaltsbereiche im Freien

- Kulturelle Angebote
- Öffentliche Grünflächen

5. Ortsbild

Sowohl als Rahmenbedingung für die Angebote von Einzelhandel und Dienstleistung als auch für die Aufenthaltsqualität ist ein harmonisches Ortsbild von großem Vorteil. Dazu gehörten:

- Eine einheitliche Gebäudestellung
- Einheitliche Gestaltungsmerkmale der Gebäude
- Ein attraktiv gestalteter Straßenraum
- Eine ausreichende Grünversorgung

Vorgeschlagene Maßnahmen im Bereich der historischen Ortsmitte (alte Kirche, Mesnerhaus und Umgebung)

Vor Eröffnung des Neufahrner Bahnhofs 1858 befand sich der Mittelpunkt des landwirtschaftlich geprägten Orts im Bereich der Alten Kirche St. Wilgefortis. Hier entstand im Zuge der Wallfahrten das Wirtshaus Meierbräu, später übernahmen Teile der Gebäude der landwirtschaftlichen Anwesen moderne Funktionen wie Post, Kolonialwarenladen oder Frisör. Das ursprünglich zur alten Kirche gehörige und als Kapelle des Hl. Leonhard genutzte sogenannte Mesnerhaus wurde nach der Säkularisation als Schulgebäude verwendet, später entstand gegenüber das neue Schulhaus (heute Altes Schulhaus). Zum Gedenken an die Opfer der Weltkriege wurde an der Kreuzung ein Kriegerdenkmal aufgestellt, das erste Rathaus und das erste Feuerwehrgebäude entstanden nacheinander gleich daneben. Sinnbild der Funktion dieses ganzen Bereichs als Ortsmitte ist der bis heute dort stehende Maibaum.

Die Identität einer Ortschaft hängt auch vom Kontakt zu seinen historischen Wurzeln ab. Mit dem Bau des neuen Rathauses und der neuen Kirche St. Franziskus verlagerte sich die Ortsmitte in den 60er Jahren an die heutige Stelle. Die historischen Gebäude suchten und fanden teilweise neue Nutzungen. Der Straßenraum wurde aufgrund seiner Verkehrsbedeutung als Gemeindeverbindungsstraße nach Dietersheim autogerecht gestaltet und dabei auch der Umgang um die Alte Kirche St. Wilgefortis der Verbreiterung der Engstelle in der Fahrbahn geopfert. Wenig erinnert noch daran, dass hier einmal der Ort war, an dem sich die Bewohner versammelt haben und die traditionellen Feste gemeinsam gefeiert wurden.

Der aktuelle Leerstand des Mesnerhauses bietet die Gelegenheit, sich als Ort auf seine Historie zu besinnen und mit neuem Leben zu füllen:

- Verlagerung des Durchgangsverkehrs
- Verkehrsberuhigte Gestaltung zwischen Gumberger-Kreuzung und Auweg
- Nutzungskonzept und Sanierung des Messnerhauses, evtl. unter Einbeziehung des Alten Schulhauses
- Gestaltungs- und ggf. Nutzungskonzept für die privaten Gebäude in diesem Bereich