

2. Vertiefte Bestandserhebung

2.1 Analyse im Untersuchungsumgriff



Wohn- und Gewerbeimmobilie, Fl.Nr: 76

Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsumgriff befinden sich mehrere Grundstücke, die alle in Privatbesitz sind. Die Eigentumsverhältnisse können dem gegenüberliegenden Plan entnommen werden. Es handelt sich dabei um folgende Flurstücksnummern.

- Fl.Nr: 76
- Fl.Nr: 84
- Fl.Nr: 73 + 86
- Fl.Nr: 74/2
- Fl.Nr: 284
- Fl.Nr: 284/2



Tankstelle, Fl.Nr: 73



Landwirtschaftlicher Betrieb, Fl.Nr: 284



Landwirtschaftlicher Betrieb, Fl.Nr: 284/2

	Wohnen allgemein
	Mischgebiet
	Dorfgebiet
	Gewerbflächen
	Gemeindebedarf
	Verkehrsflächen
	Grünflächen mit Zweckbestimmung
	Obstwiesen/Gärten

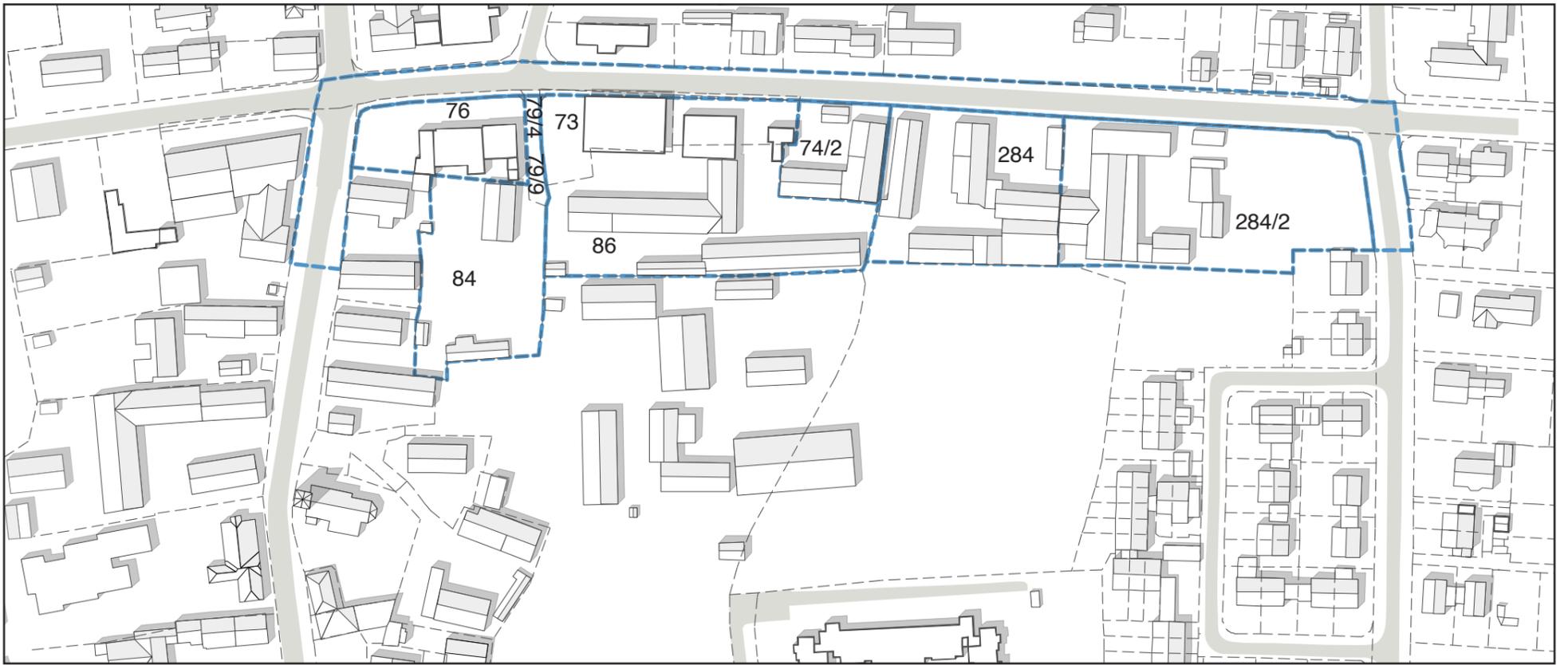
Bauleitplanung und Nutzungen

Gemäß FNP umfasst der Untersuchungsumgriff Straßen- und Verkehrsflächen, sowie Grundstücke, die als Dorfgebiet und als Mischgebiet gewidmet sind.

Ein Großteil der bestehenden Gebäude wird landwirtschaftlich genutzt und besteht meist aus einem Wohnhaus sowie aus landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und Maschinenhallen. Entlang der Grünecker Straße im Bereich der Kreuzung Dietersheimer Straße befinden sich gehäuft Mischnutzungen (EG: Gewerbe, OG: Wohnen). Einige der Hofstellen befinden sich derzeit in einem Veränderungs- und Umstrukturierungsprozess.



Auszug Flächennutzungsplan mit Umgriff Untersuchungsgebiet



Eigentumsverhältnisse

Nutzung EG

- Einzelhandel/ Gewerbe
- Mischnutzung
- Wohnen
- kulturelle Einrichtung
- soziale Einrichtung
- öffentliche Einrichtung
- Lager, Garage



Erdgeschossnutzungen



0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

Gebäudehöhen und Gebäudeausrichtung

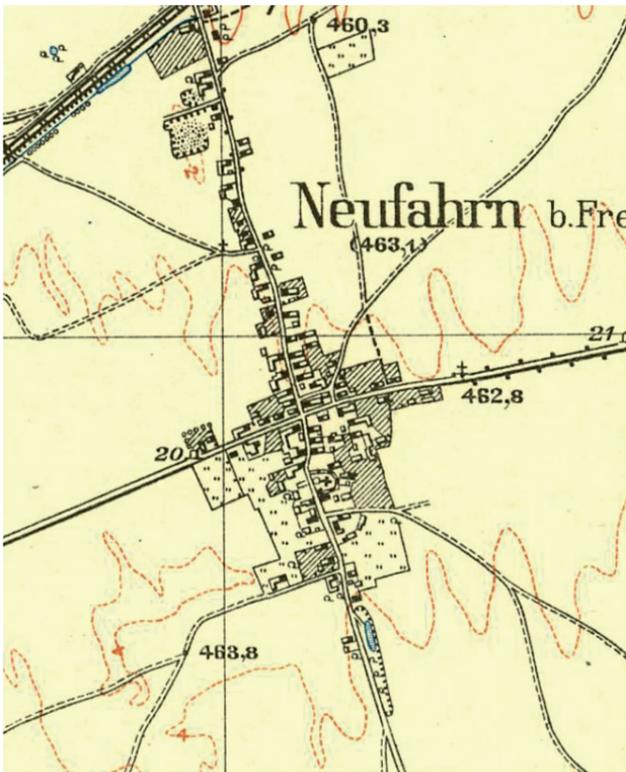
Die meisten Gebäude innerhalb des Untersuchungsraums weisen eine Geschossigkeit von II+D mit Satteldach auf. Nur einzelne Gebäude im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße überschreiten diese. Es gibt auch Bebauungen mit Flachdachausbildung im Bereich der Grünecker Straße. Im Untersuchungsgebiet sind das die Tankstelle sowie das ehemalige Feuerwehrgebäude. Nebengebäude und Garagen sind teilweise mit Flachdächern, teilweise mit Satteldächern versehen.

Aus dem Urkataster lässt sich ableiten, dass die ursprüngliche Gebäudeausrichtung entlang der Grünecker Straße traufständig war. Größere Hofanlagen waren zu Beginn des 20. Jhr. als 2-Seit-Hof ausgebildet, wobei das Wohngebäude nach Süd-Westen ausgerichtet war und die Wirtschaftsgebäude nach Nord-Osten. Eine Giebelständigkeit zur Straße bestand also demnach vorwiegend im Bereich der Bahnhofstraße und Dietersheimer Straße, nicht in der Grünecker Straße.

ortsbildprägende Strukturen und Raumkanten

In direkter Nachbarschaft des Untersuchungsumgriffs finden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Die Alte katholische Pfarrkirche Hl. Geist und St. Wilgefortis, sowie die ehemalige Leonhardskapelle/ heute als Mesnerhaus bezeichnet, das wegen eines Dachstuhlbrandes im September 2015 derzeit saniert wird. Am Gasthof Gumberger ist eine Mörtelplastik angebracht, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Die ursprüngliche Gebäudestruktur der bestehenden Hofanlagen ist heute nur noch teilweise ablesbar. Oft haben sie sich den funktionalen Anforderungen des Wirtschaftsbetriebs angepasst und weisen wenig gestalterische Qualitäten auf. In der Abfolge bilden sie eine bauliche Raumkante auf der Südseite der Grünecker Straße. Das Fehlen abschließender Raumkanten wird vor allem in den Kreuzungsbereichen deutlich.



Urkataster 1938



Gasthof Gumberger



fehlende Raumkante



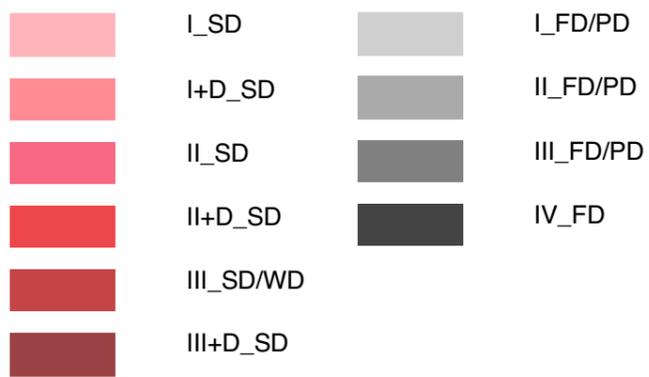
bestehende Hofstelle, II+D mit Satteldach



Tankstelle



Gebäudehöhen



Erdgeschossnutzungen



0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

Freiraum

Die geringe Straßenraumbreite der Grünecker Straße hat zur Folge, dass das bestehende Profil sehr funktional geprägt ist. Ein Großteil des Straßenraums ist dem motorisierten Verkehr zugewiesen. Die Gehwegbreiten unterschreiten in einigen Bereichen Mindestanforderungen. Der nördliche Gehweg ist für Radfahrer freigegeben. Kommunaler Baumbestand ist im Straßenraum kaum gegeben. Grüne Raumkanten oder ortsbildprägende Solitärbäume finden sich meist auf Privatgrund. Es besteht kein übergeordnetes Grünkonzept.

Die dichte Bebauung und die kompakte Baustruktur der Hofanlagen hat einen hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad auf den einzelnen Grundstücken zur Folge. Das Thema Hofbaum findet sich lediglich bei einer Hofanlage. Die Außenanlagen sind überwiegend funktional und zum größten Teil als Erschließungsflächen einzustufen. Die innenliegende Streuobstwiese auf einem der angrenzenden Grundstücke wird als sehr wertvoll erachtet. Die große landwirtschaftliche Fläche bildet eine besondere Freiraumtypologie innerhalb des sich stark verändernden Stadtgebiets und fungiert als besondere Freiraumqualität für zukünftige Entwicklungen.



Streuobstwiese



landwirtschaftliche Felder



ortsbildprägende Baumstrukturen

Verkehr

Aus den Verkehrszählungen des ISEK-Berichts ist zu entnehmen, dass die Grünecker Straße zu einer der wichtigsten Straßenzüge im Ortszentrum zählt. Sie ist sowohl eine der Haupterschließungsachsen für den Ortskern, als auch Durchgangsstraße für umliegende Gemeinden und Ortsteile.

Die gesamte Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die Grünecker Straße, teilweise bestehen mehrere Zufahrten zu einem Grundstück. Die Bewohnerzahl ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung vergleichsweise gering. Wird dieser Wirtschaftszweig in Zukunft weiter an Bedeutung verlieren oder sich räumlich verlagern, ist zu erwarten, dass sich hier ein zentraler Nachverdichtungsbereich entwickeln wird. Ein Anstieg an Bewohnern wird grundsätzlich einen Mobilitätsanstieg nach sich ziehen, welcher sich wiederum in einem Anstieg von PKW-Zahlen im Bereich der Grünecker Straße widerspiegeln wird.

Eine tangentielle Verbindung im südlichen Bereich zwischen den einzelnen Grundstücken, selbst auf Ebene einer Fußverbindung, ist nicht existent.



Freiraum

- Grünfläche
- versiegelte Fläche
- Ackerfläche
- grüne Raumkante
- Streuobstwiese
- ortsbildprägender Bestandsbaum
- Bestandsbaum

- Staatsstraße
- fehlende Verbindung
- Gemeindestraße: Hauptstraße Ortsmitte
- Gemeindestraße: Wohnstraßenerschließung
- Zufahrt Grundstücke
- Fußübergänge
- Zugang/Eingang Gebäude
- Haltestelle



Erschließung, Verkehr



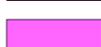
0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

Stärken

- Untersuchungsraum in zentraler Lage Neufahrns mit Bezug zur historischen Ortsmitte und im fussläufigen Einzugsgebiet zum Bahnhof
- wichtige Sichtbeziehungen zur Kirche St. Wilgefortis und best. Freiflächen im Süden
- Bestand weist eine hohe Gebäudedichte auf
- landwirtschaftliche Baustrukturen und Flächen mit ortsbildprägendem Charakter
- wertvoller Gebäudebestand im Untersuchungsraum und v.a. in der unmittelbaren Umgebung (denkmalgeschützte Gebäude)
- vielfältige Grünstrukturen mit wertvollen Baumbeständen
- vorhandene Wegebeziehungen, vorhandene Übergänge

Stärken_Gebäude

	denkmalgeschütztes Gebäude
	ortstypische Hofform
	öffentliche, kulturelle Einrichtung
	Ablesbarkeit historischer Ortskern
	Sichtbezüge Gebäude

Chancen

- mögliche Entwicklungsfläche für Wohnen und Gewerbe mit hoher Qualität (Stärkung der Innenentwicklung)
- Verbesserungsmöglichkeit des Straßenquerschnitts: Förderung des Langsamverkehrs
- Aufwertungspotential der Grünstrukturen im öffentlichen Raum
- Aufwertungspotential öffentlicher Raum durch Neuordnung von Baulinien und Schließung von Baulücken
- Ausbaumöglichkeit neuer Wegebeziehungen: Bezug historischer Ortskern

Stärken_Freiraum

	wichtiger öffentlicher/ städtebaulicher Raum
	wertvoller Grünraum
	ortsbildprägender Garten/ Freifläche
	Außergastronomie/Bespielu Freiraum
	wichtige Fuss- und Radwegverbindung
	ortsbildprägender Baum



Stärken im Untersuchungsraum

Schwächen

- hohe Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße
- Fehlen eines eigenständigen Radwegs entlang der Staatsstraße
- Fuß- und Radwege entsprechen nicht den Richtlinien der Barrierefreiheit
- fehlende Raumkanten in den Kreuzungsbereichen
- Fehlen einer definierten Baulinie südlich der Grüneckerstraße
- Verkehrskonflikte
- fehlende Querungsmöglichkeiten
- Gestaltungsmängel im Gebäudebestand und Freiraum
- Nutzungs- und Raumkonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohngebiet

Risiken

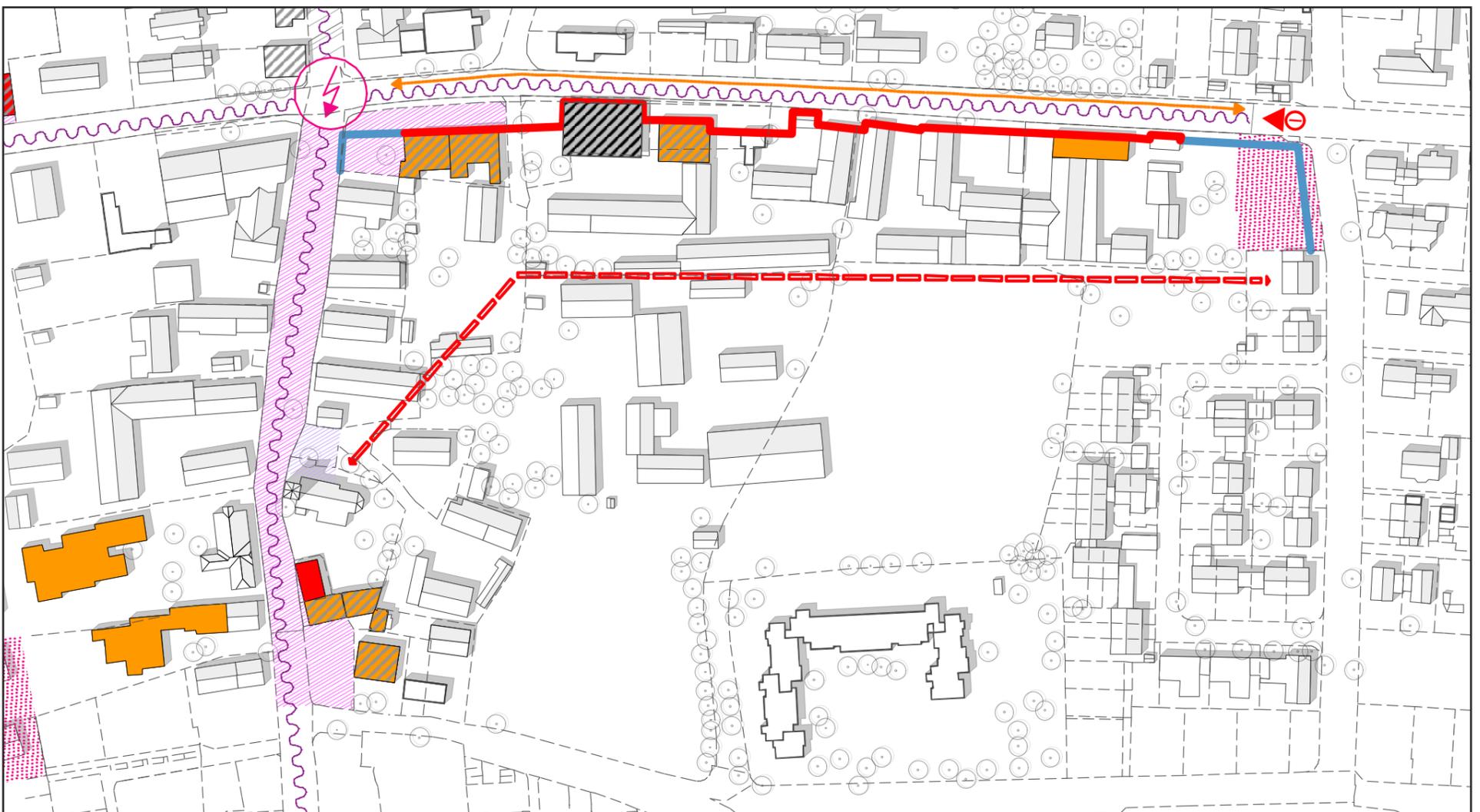
- Siedlungsdruck, hohe Preisentwicklung insbesondere für Wohnraum
- privatwirtschaftliche Renditevorstellungen können zu maximaler Grundstücksausnutzung ohne Beachtung des ortstypischen Charakters führen
- Begrenztes Wohnraumangebot für unterschiedliche Haushaltgrößen
- Verlust noch vorhandener („dörflicher“) und baulicher Qualitäten durch Generationenwechsel (LW-Höfe)
- keine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufgrund des anhaltenden Verkehrsaufkommens

Schwächen_Gebäude

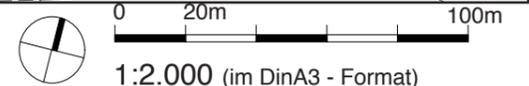
	funktionaler Mangel
	gestalterischer Mangel
	bauliche Mängel
	mindergenutzte Fläche
⊖➔	fehlender Ortseingang

Schwächen_Freiraum

	funktional mangelhafter Freiraum
	geringe Gestaltungsmängel
	hohe Gestaltungsmängel
	hohe Verkehrsbelastung
⚡	Konfliktsituation Verkehr
	verbesserungsfähiger Radweg
	Baulinie Bestand
	Fehlende Raumkante
⬅➔	fehlende Verbindung



Schwächen im Untersuchungsgebiet



2.2 Bewertung vorhandener Planungen im Gebiet

2.2.1 Abbruch einer Scheune und Neubau MFH mit 10 WE

Bereits vor Erarbeitung der Rahmenplanung wurde für das Grundstück Grünecker Straße (Fl.Nr. 84) eine Bauvoranfrage eingereicht mit den Fragen, ob Maß der Nutzung, geplante Erschließung und die Planung der Stellplätze (Planung, siehe Anlage) bauplanungsrechtlich zulässig sind. Die Stellungnahme des Planerteams ist hier zur Beurteilung der Rahmenbedingungen gekürzt dargestellt.

Beurteilung der Bauvoranfrage für Fl.Nr. 84 (Stand 12.06.2018, gekürzt)

Beurteilung des IST-Zustandes

Das oben genannte Grundstück liegt im rückwärtigen Bereich (Hinterliegergrundstück) zur Grünecker Straße und Dietersheimer Straße im historischen Ortszentrum im näheren Umfeld der Kirche St. Wilgefortis. Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Dorfgebiet, derzeit ist es mit einer Scheune bebaut. Bei den Nachbargebäuden handelt es sich um Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung und um Wohngebäude, die entlang der Dietersheimer Straße teilweise im EG eine Mischfunktion aufweisen. Südlich des Grundstücks sowie entlang der geplanten Erschließung von Norden befindet sich wertvoller Baumbestand mit schützenswerten Einzelbäumen (laut FNP). Von einer Beeinträchtigung bzw. teilweise Fällung einzelner Bäume im Zuge der geplanten Baumaßnahme ist auszugehen.

Funktion

Mit dem Planungsvorschlag „Neubau Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten“ wird v.a. die Innenentwicklung gestärkt. Da das Bauvorhaben nicht direkt an der Dietersheimer Straße liegt, werden die weiteren bisher sich abzeichnenden Ziele des ISEKs nicht negativ beeinträchtigt.

Laut Planung sind sechs kleine Wohnungen zu je ca. 40 – 45 m² sowie vier größere Wohnungen zu je ca. 80m² vorgesehen. Dafür werden 20 Stellplätze, 18 in einer Tiefgarage sowie zwei oberirdisch vor dem Hauseingang vorgehalten.

Aus funktionaler Sicht beurteilen wir die Errichtung eines Mehrfamilienhauses an diesem Standort im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung grundsätzlich für positiv. Da das Grundstück laut FNP in einem Dorfgebiet -mit dem typischen Nebeneinander von Wohn-, gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung - liegt und sich im näheren Umfeld landwirtschaftliche Betriebe befinden, würde eine Mischnutzung im Erdgeschoss (nicht störendes Kleingewerbe, etc.) den Gebietscharakter im Dorfgebiet noch stärken. Eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss ist durch die rückwärtige Lage nicht zu empfehlen.

Darüber hinaus fänden wir eine direkte fußläufige Verbindung zum historischen Zentrum, beispielsweise über das südlich angrenzende Flurstück und das Flurstück 79/2 gut, um den Bereich rund um die Kirche St. Wilgefortis zu beleben und kurze Wege zu den öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, JUZ, Kirche) in diesem Bereich zu ermöglichen.

Die Anbindung an die Grünecker Straße erfolgt in unmittelbarer Nähe zum signalisierten Knoten Grünecker Straße/Bahnhofstraße/Dietersheimer Straße. Dabei kann das Links-einbiegen aus dem Grundstück zu manchen Tageszeiten mit erheblichem Zeitaufwand verbunden sein.

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen untergebracht. Angesichts der Wohnungsanzahl und –größen ist die Stellplatzzahl somit in jedem Fall ausreichend bemessen. Gemäß Neufahrner Stellplatz- und Garagenverordnung von 2004 sind ungeachtet der Wohnungsgröße 2 ST je WE zu schaffen, 25% der erforderlichen 20 Stellplätze als Besucherstellplätze, die grundsätzlich oberirdisch anzuordnen sind.

Die Zufahrt erfolgt über einen schmalen Streifen, an dessen Ende sich die Tiefgaragenzufahrt befindet. Daneben sind der fußläufige Zugang zum Gebäude sowie die zwei ebenerdigen Stellplätze für PKW angeordnet. Das Wenden von Fahrzeugen für diese zwei Stellplätze ist nicht klar gelöst und erfordert ein mehrmaliges Rangieren.



Lageplan M 1:2000

Baukörperstellung und Kubatur

Der langgestreckte Baukörper mit Satteldach setzt die giebelständige Bebauung an der Dietersheimer Straße grundsätzlich fort und fügt sich auch hinsichtlich der Höhenentwicklung des Hauptbaukörpers (Vollgeschosse: EG+1.OG) in den baulichen Charakter des Umfeldes ein. Durch den Wandvorsprung auf der Südseite wird der ruhige Charakter des Baukörpers und der Dachlandschaft etwas gestört, durch die Schleppgaube und das Fehlen weiterer Wand- oder Dacheinschnitte durch Balkone oder Dachterrassen, bleibt dies in einem noch akzeptablen Rahmen. Die Dachneigung mit 43 Grad liegt leicht über den örtlichen Gestaltungsempfehlungen (vgl. Begründung des Planentwurfes B-Plan 125: 37-42 Grad)

Eine bauliche Analogie zu den für die historische Ortsmitte prägenden Bautypologien könnte noch weiter herausgearbeitet werden. Das gewachsene Straßen- und Ortsbild entlang der Dietersheimer Straße wird durch die geplante Neubebauung geringfügig geschwächt.

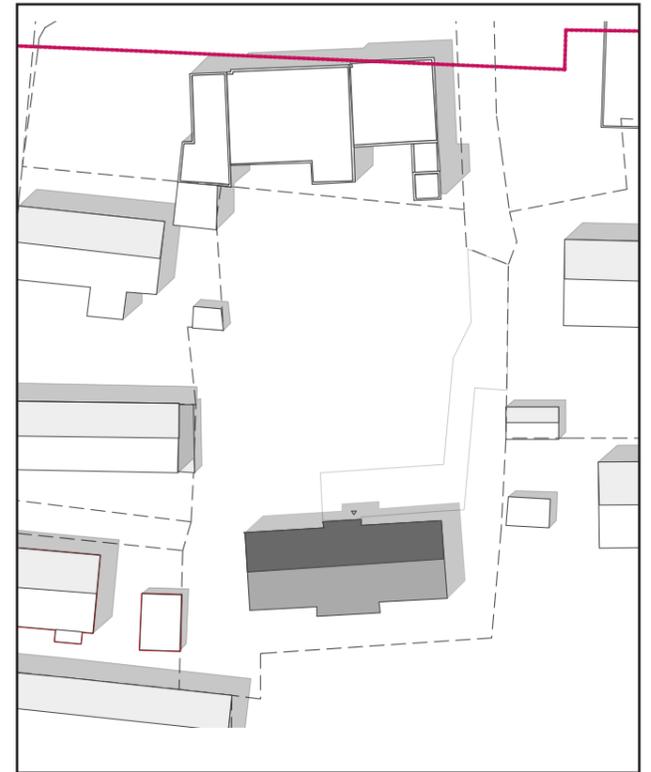
Zusammenfassung

Aus unserer Sicht sollte geprüft werden, ob das Grundstück nach Norden vergrößert oder die Anzahl der erforderlichen Stellplätze minimiert werden kann. Durch eine Grundstücksvergrößerung ist die Realisierung ausreichender oberirdischer Stellplätze möglich sowie eine Unterbringung der Fahrräder auf EG-Ebene (z.B. in einem Anbau/ Schuppen), die Tiefgarage wird kleiner und es reduziert sich die Grundflächenzahl.

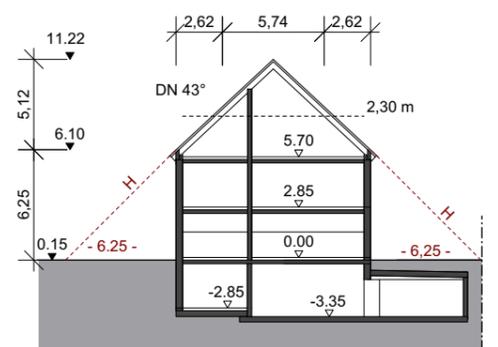
Prinzipiell ist zu überlegen, ob im Zuge einer Überarbeitung der Stellplatz-Verordnung auch für kleinere Wohnungen in zentralen Lagen der Nachweis von 2 Stellplätzen langfristig erforderlich ist (Reduzierung auf einen Stellplatz für 1-2-Zimmer Wohnungen) oder die Zulässigkeit eines Nahmobilitätskonzeptes.

Eine ausdifferenzierte Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsgrößen (evtl. auch als geförderter Wohnungsbau mit den entsprechenden Richtlinien zu Wohnungsgrößen + Aufteilungsschlüsseln) und eine Verringerung der Zahl von Wohneinheiten, könnte die Anzahl der Stellplätze ebenfalls reduzieren und eine höhere Mischung der Hausbewohnerschaft fördern.

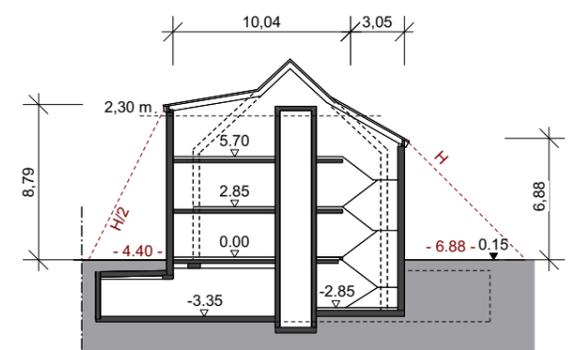
Darüber hinaus sollte im Rahmen der VU/ ISEK präzisiert werden, welchen städtebaulichen und baulichen Charakter man im historischen Ortszentrum im Umfeld der St. Wilgefortis Kirche sowie im östlich angrenzenden, noch durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägten Bereich, langfristig erreichen will und dies im nächsten Schritt ggfs. über eine Rahmenplanung oder einen Bebauungsplan steuern.



Dachaufsicht M 1:1000



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



IST-Situation Sommer 2018 - Blick von Osten

2.2.2 Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle - Ausgangssituation

Desweiteren meldet parallel zum Erarbeitungsprozess der Eigentümer des Grundstücks FINr. 284/2 den Bedarf einer Maschinenhalle für die Unterbringung größerer Maschinen sowie zur Lagerung von Ernteerträgen an. Auf dem Grundstück befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie eine Verkaufsfläche für Autos.

In einem ersten Planungsentwurf werden die Ausmaße und der Flächenbedarf der Halle dargestellt. Der Eigentümer plant eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit einer Grundfläche von 29 x 36m (1044m²) zu erbauen (Bauantrag liegt vor). Des Weiteren plant der Pächter des östlichen Grundstücksbereichs ein Auto-Center (Ausstellungs- und Verkaufsbäude für Autos) zu errichten.

Das Grundstück befindet sich an der Kreuzung Grünecker/Albert-Schweitzer-Straße und ist Bestandteil des östlichen Ortseingangs. Auf Grund dessen ist die Prüfung der Raumwirkung möglicher baulicher Entwicklungen zu prüfen.

Im Zuge der rahmenplanerischen Untersuchung werden mehrere Varianten geprüft, um eine strukturierte, städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Bereichs zu gewährleisten.

Beurteilung des Planungsstandes für FINr. 284/2

Grundsätzlich werden die vorgesehenen Nutzungen und dafür geplanten Gebäudekubaturen nicht als bevorzugte Nutzungs- und Bebauungsstruktur in dieser Lage beurteilt, da sie auf negative Art und Weise den östlichen Ortseingang prägen.

Man wünscht sich in dieser Lage eine sich in den städtebaulichen Kontext einfügende Gebäudestruktur mit Mischnutzung (Gewerbe + Wohnen), die angesichts des übergeordneten Ziels der Innenentwicklung auch eine höhere Wohnraumdichte aufweisen sollte als die derzeitige Planung vorsieht. Des Weiteren soll langfristig eine höhere Sicherheit und Attraktivität für den Radfahr- und Fußgängerverkehr erreicht werden als es die Grünecker Straße (insbesondere auf der südlichen Straßenseite) im Bestand kann. Daher wird eine Verbreiterung und Neuordnung des Straßenraums angestrebt. Dafür soll eine verbindliche „Baulinie“ für alle Neubauten festgelegt werden, über die die Baukörper nicht hervortreten sollten (Ausnahmen: untergeordnete Bauteile wie Eingänge, Vordächer, etc.).

Da man andererseits dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle eine Erweiterung und Anpassung seines Betriebes ermöglichen will, wurden verschiedene Planungsvarianten untersucht und beurteilt.

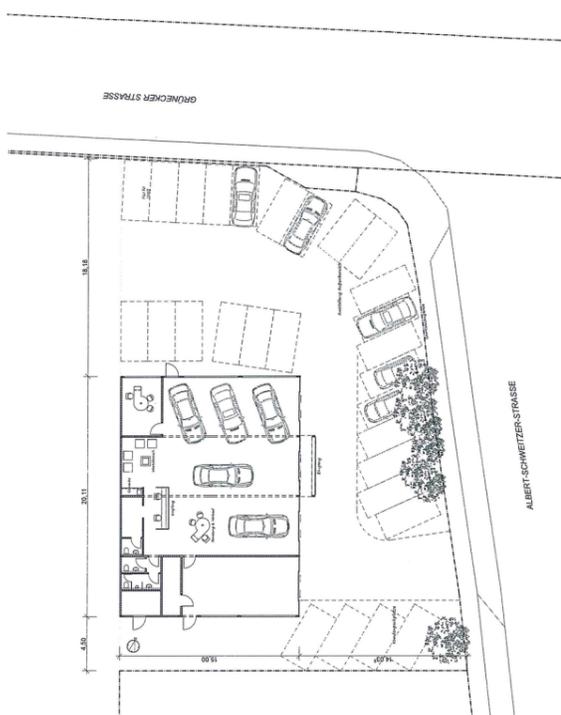
1a Halle + Autocenter gemäß Bauantrag auf neuer Baulinie

Die geplante Maschinenhalle fügt sich von ihrer Kubatur und dem zur Straße traufständigen, flach geneigten Dach nicht ins Ortsbild ein. Eine Drehung des Daches um 90 Grad wurde überprüft, wird aber aufgrund der Breite des Baukörpers eher noch als Verschlechterung der Straßenansicht beurteilt. Die große Grundfläche und innere Organisation der Halle ist ohne weitere Erläuterung nicht nachvollziehbar und sollte hinsichtlich der Größe und evtl. Auslagerung bestimmter Funktionen auf einen überdachten Bereich im Hof überprüft werden. In der Planung (gemäß Bauantrag) nimmt die Vorderkante der Halle die Gebäudeflucht des bestehenden landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf. Für eine Aufwertung, funktionale Neuordnung und Verbreiterung des Straßenraums müsste die Vorderkante des Baukörpers auf die zu definierende „Baulinie“ zurückversetzt werden (nachzeitigem Planungsstand ca. 2m, dadurch Verkleinerung der Halle auf eine Grundfläche von 981m²).

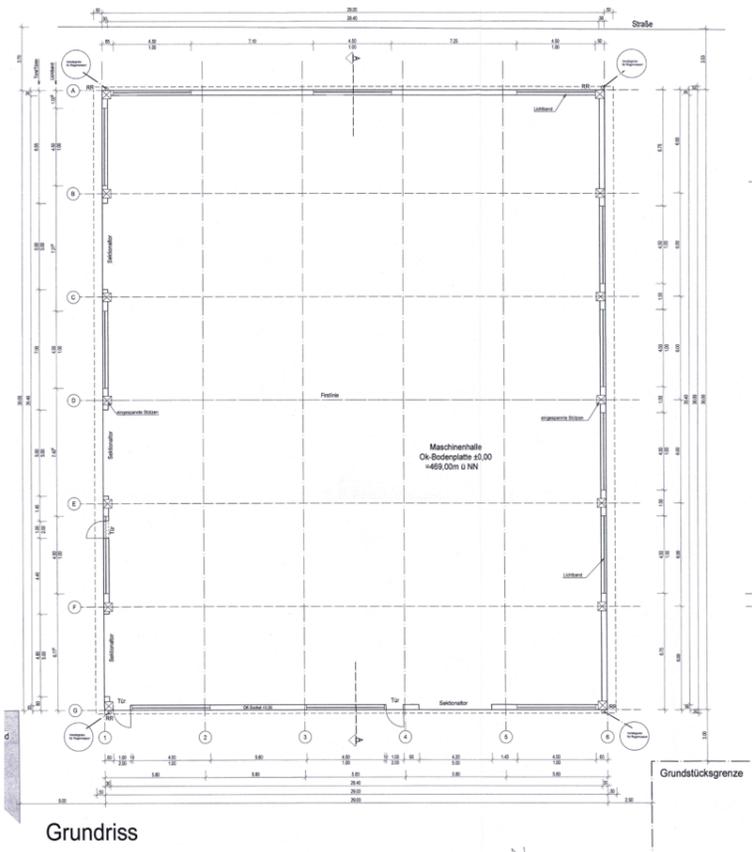
Der geplante Autocenter ist mittig auf dem Grundstück angeordnet und weist einen sehr geringen Abstand zur geplanten Maschinenhalle auf. Durch die Kubatur und das ebenso flach geneigte Dach, das gegenüber der Halle gedreht ist, wirkt die städtebauliche Situation ungeordnet. Die geplante Raumkante entlang der „Baulinie“ wird nicht aufgenommen, die Ansicht vom Kreuzungsbereich wird von den zum Verkauf stehenden, parkenden Autos auf dem Gelände geprägt. Insgesamt wird ein für den Ortseingang unangemessenes Erscheinungsbild erzielt.



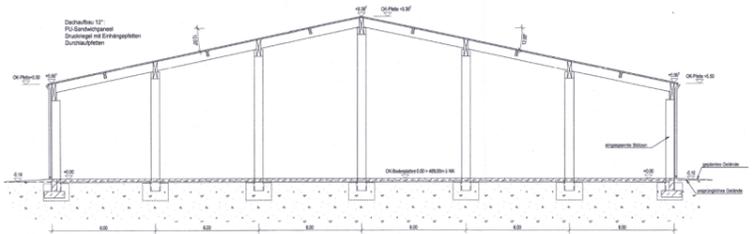
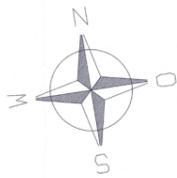
Planungsentwurf Autocenter - Visualisierung



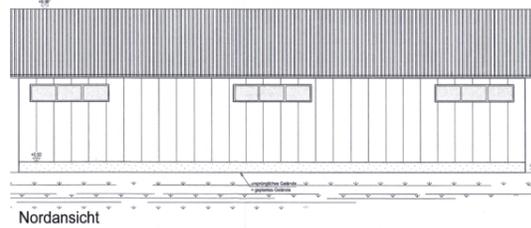
Planungsentwurf Autocenter - Grundriss, 24.09.18



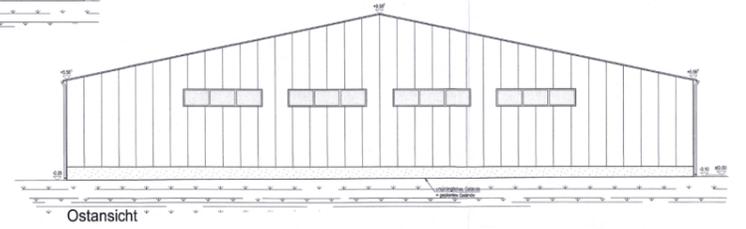
Grundriss



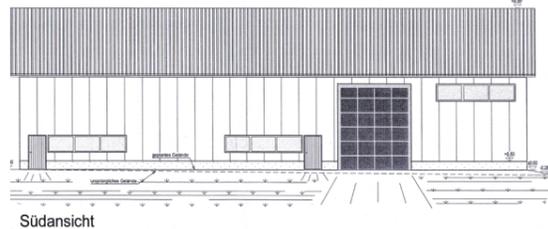
Schnitt A-A



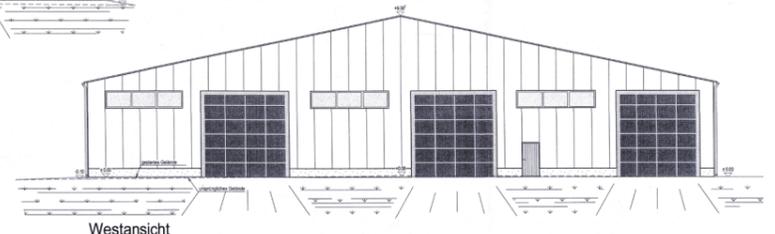
Nordansicht



Ostansicht

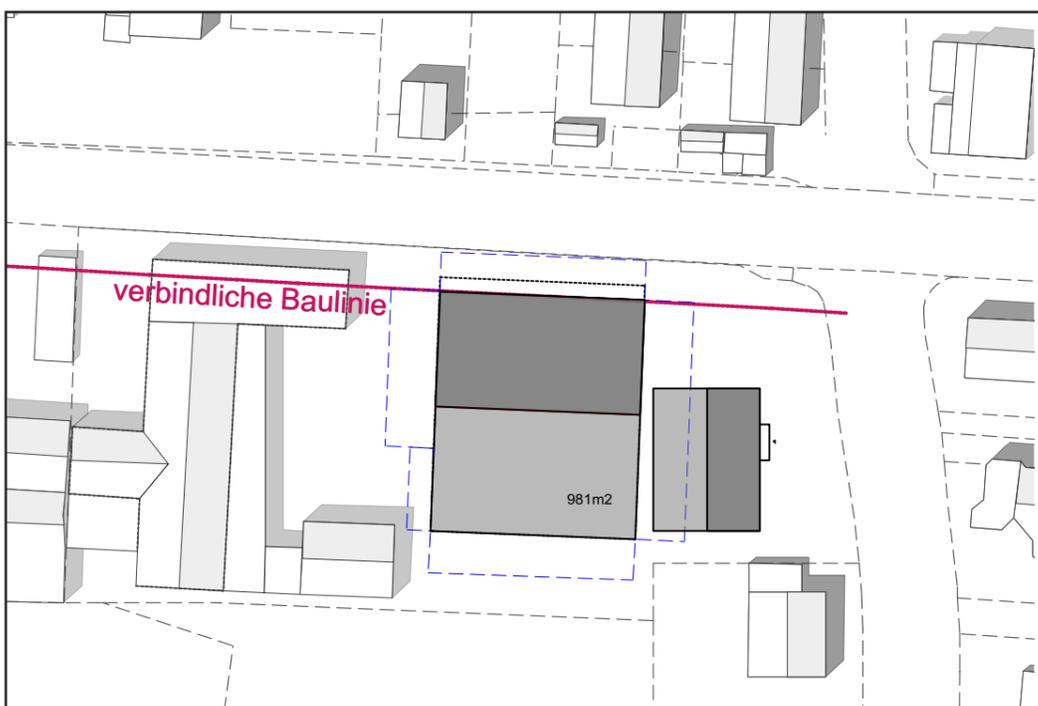


Südansicht



Westansicht

Planungsstand Maschinenhalle, Bauantrag von August 2017



Variante 1a



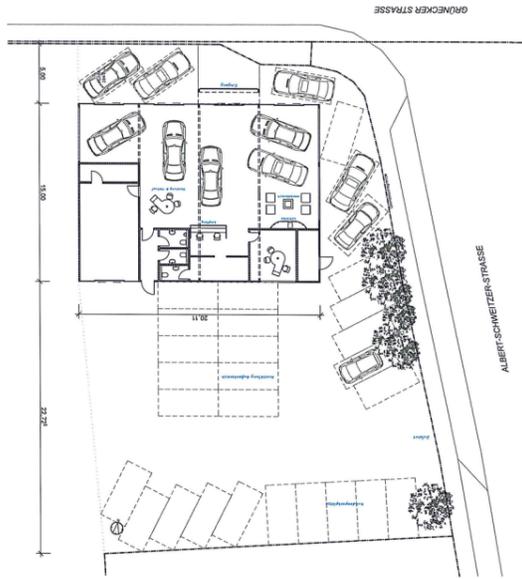
M 1:1.000



Variante 1a_Blick von Nord-Osten



Planungsentwurf Autocenter - Visualisierung



Planungsentwurf Autocenter - Grundriss, 16.10.18

Untersuchung weiterer Planungsvarianten für FINr. 284/2

1b Halle + geänderte Planung Autocenter auf neuer Baulinie gemäß Plan vom 16.10.18
 Durch die geänderte Lage des Autocenters kann die geplante Raumkante entlang der „Baulinie“ aufgenommen werden, dafür ist eine Verschiebung des Gebäudes notwendig (nach derzeitigem Planungsstand ca. 2m). Der Abstand zur Maschinenhalle ist nach wie vor sehr gering, so dass die beiden Gebäude optisch fast verschmelzen, zusammen eine sehr lange (fast ungebrochene) Gebäudeflucht haben, gleichzeitig aber eine unterschiedliche Gebäudesprache besitzen. Die Drehung des Baukörpers und die Orientierung des Eingangs zur Grünecker Straße führen insgesamt zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes. Durch die Eingeschossigkeit, die Gebäudeproportionen und die Architektursprache wird trotzdem auch bei dieser Variante keine räumlich überzeugende Ortseingangssituation geschaffen.

2a Halle und Autocenter mit anderer Kubatur

Bei dieser Planungsvariante bleibt die vorgesehene Nutzung unverändert. Die Gebäudekubatur der Maschinenhalle erhält eine reduzierte Grundfläche (841m²; mittels zusätzlicher Überdachungen erweiterbar) und eine andere Proportion (schmäler, länger, steilere Dachneigung), vergleichbar mit anderen landwirtschaftlichen Gebäuden in der Umgebung, und ist giebelständig zur Grünecker Straße angeordnet. Dadurch fügt sich die Halle wesentlich besser in die vorhandene und auch künftig geplante Bebauungsstruktur ein. Die Abstandsflächen zum bestehenden Wohnhaus können eingehalten werden, Zufahrt und Erschließung sind ähnlich lösbar wie bei der Ursprungsplanung. Als Neubau des Autocenters wird ein schmales, vitrinenähnliches Gebäude (auch als 2 geschossiger Baukörper denkbar) parallel zur Albert-Schweitzer-Straße vorgeschlagen. Das Gebäude ist deutlich von der Halle abgerückt, dadurch sind auch unterschiedliche Gestaltungssprachen verträglicher. Die auf dem Grundstück ausgestellten Autos, können geordnet zwischen den beiden Baukörpern platziert werden. Bei entsprechend guter Gestaltung der beiden Baukörper kann ein verträglicher Ortseingang geschaffen werden.

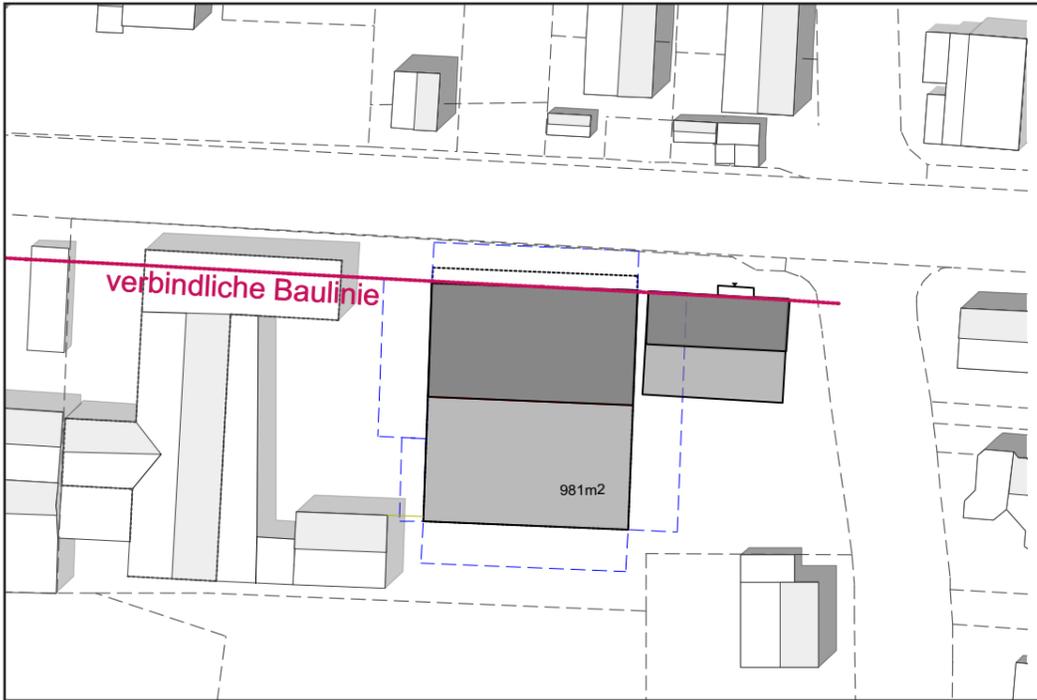
2b Integration des Autocenter in Gebäude mit Mischnutzung

Die Maschinenhalle bleibt wie bei Planungsvariante 2a. Die Ausstellungsfläche des Autocenters wird in einem 2-3 geschossigen Gebäude mit Mischnutzung integriert. Dadurch fügt sich die Bebauungsstruktur des gesamten Grundstücks gut in die neugeplante Bebauungsstruktur (Variante Hoftypologien, Seite 34) und bildet einen qualitätvollen Ortseingang.

Zusammenfassung

Die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs durch eine Maschinenhalle kann aus Planersicht dann befürwortet werden, wenn die noch zu definierende Baulinie eingehalten wird und sie in anderen Proportionen und dadurch auch verkleinerter Kubatur realisiert wird (Variante 2a+b). Entscheidend für den Ortseingang wird auch die baulich-architektonische Qualität sowie die Materialität der Halle sein. Gute Beispiele landwirtschaftlicher Hallen zeigen, dass Funktionsgebäude durchaus auch ortsbildprägenden Charakter haben können. Die Gesamt-Bebauungsstruktur (Variante Hoftypologien - siehe Seite 34) für das Areal ist so konzipiert, dass sich auch bei einer zukünftigen Umstrukturierung die bestehenden Hofstrukturen in die Bebauungsstruktur integrieren lassen und dadurch auch der teilweise noch landwirtschaftliche Charakter erhalten bleiben kann, der diesen Ortsbereich bis heute prägt. Das ernsthafte Anliegen langfristig den landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten, sollte Grundvoraussetzung für die Genehmigung sein, um ausschließen zu können, dass die Halle auf längere Sicht umgenutzt wird und dann eine gewerbliche Nutzung zu erwarten ist, die sich mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung nicht verträgt.

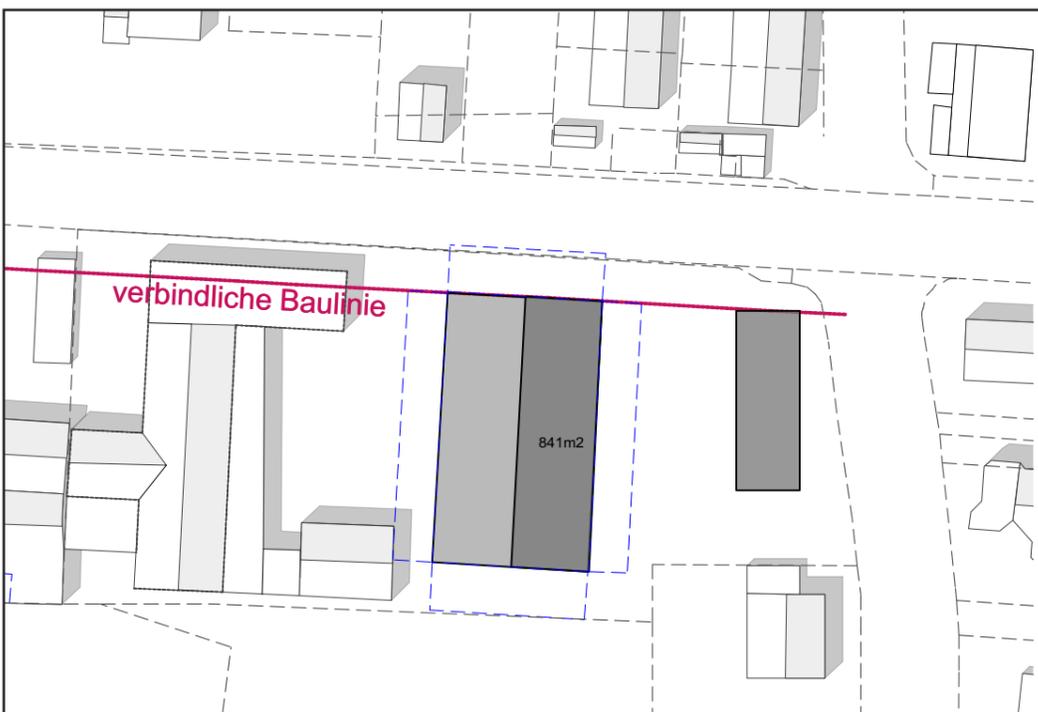
Problematischer wird die Nutzung des Autocenters und Gebrauchtwagenverkaufs gesehen, sofern sie nicht in ein mehrgeschossiges Gebäude mit Mischnutzung integriert werden kann. Diese gewerbliche Nutzungsart trägt durch die Gestaltungssprache der Gebäude und die parkierenden Autos an anderen Orten zu einem gesichtslosen und negativen Erscheinungsbild bei. Hier sollte nochmals fundiert überprüft werden, ob ein



Variante 1b



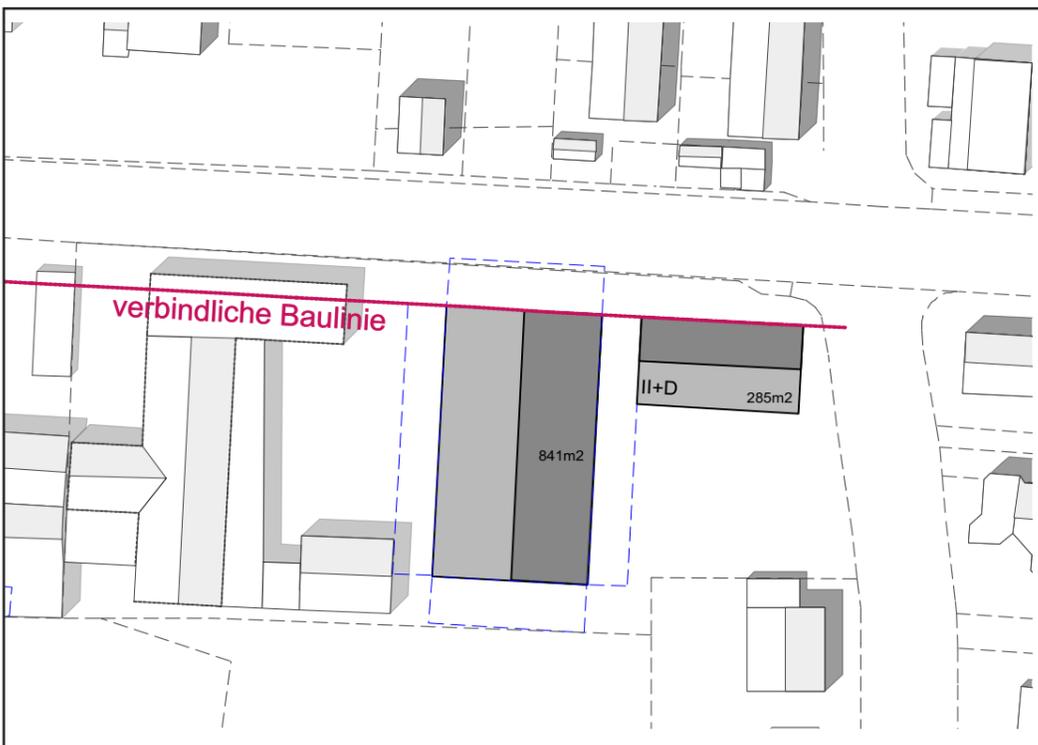
Variante 1b_Blick von Nord-Osten



Variante 2a



Variante 2a_Blick von Nord-Osten



Variante 2b



0 10m 50m

1:1.000 (im DinA3 - Format)



Variante 2b_Blick von Nord-Osten

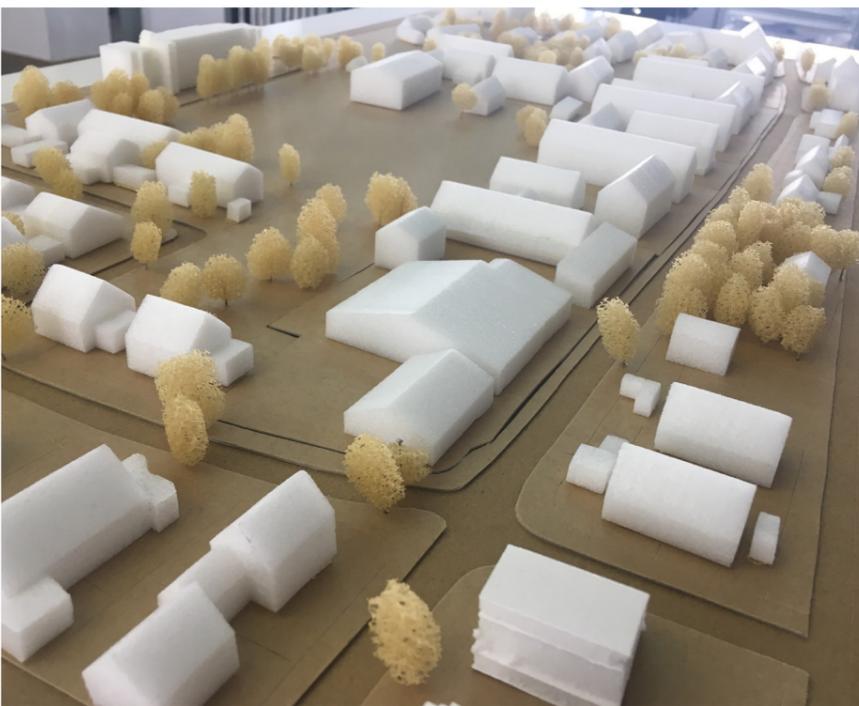
Erteilung der Baugenehmigung

Auf Grund der vorangegangenen Stellungnahme, der Vorstellung erster Entwurfsplanungen im Rahmen einer Gemeinderatsklausur im Oktober 2018 und weiterer Verhandlungen der Gemeindeverwaltung mit dem Eigentümer, wird im Dezember 2018 ein Tekturplan eingereicht. Demgemäß wird die Halle nach Süden auf die sich aus der Rahmenplanung definierte Baulinie zurückversetzt (Planungsstand Rahmenplan Oktober 2018), so dass eine Verbreiterung des Strassenraums langfristig möglich wird.

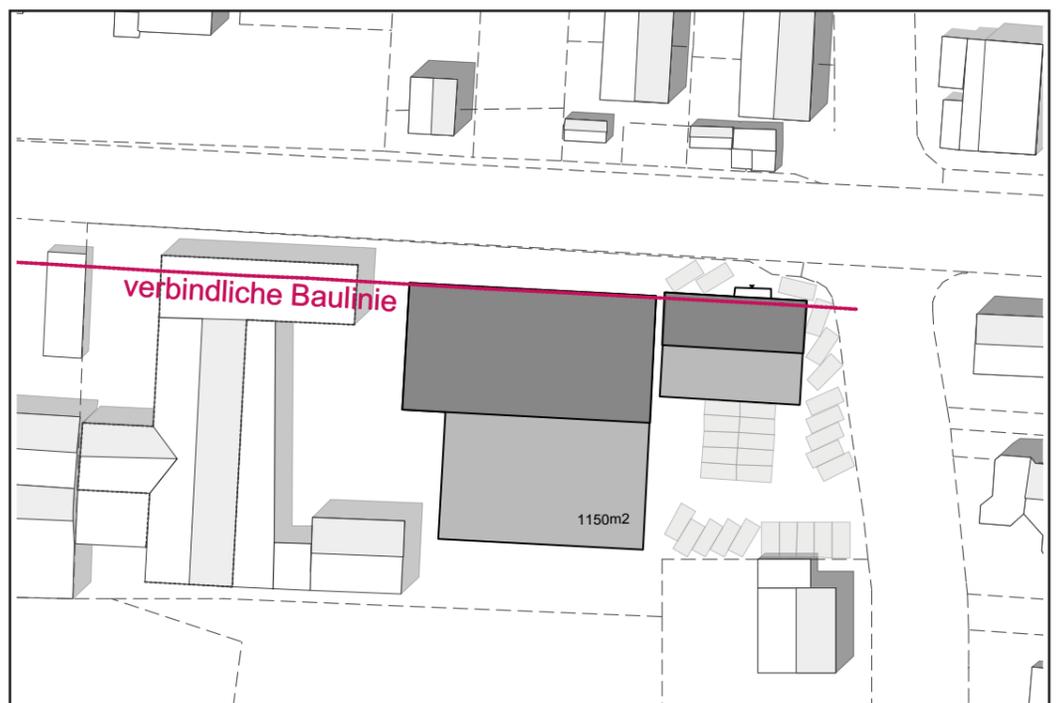
Eine grundsätzliche Abänderung der Hallenstruktur und der räumlichen Ausdehnung ist aus Sicht des Eigentümers nicht denkbar, da die geplante Hallennutzung eine grosse Lagerfläche erfordert. Der Flächenverlust, der sich durch das Zurücksetzen der Halle ergibt, wird durch eine Verlängerung der Halle entlang der Straße kompensiert.

Auf Grundlage des Tekturplans wird im **Dezember 2018 (?)** die Baugenehmigung von Seiten des Gemeinderats an den Bauherren erteilt.

Beurteilung des Planerteams: Der Rücksprung auf die definierte „Baulinie“ wird positiv beurteilt, da dadurch langfristig eine Verbreiterung des Straßenprofils Grünecker Straße und der Ausbau der Fußgänger- und Fahrradverbindungen ermöglicht wird. Durch die Verbreiterung der Halle fügt sich der Baukörper in seiner Maßstäblichkeit jedoch noch weniger in die Umgebung ein und beeinträchtigt auf negative Weise die Straßenansicht. Da es sich bei dem Hallenneubau um eine einfache, vorgefertigte Bauweise handelt (Abbau und Wiederaufbau an anderer Stelle möglich), die auf rein funktionalen Konstruktionsprinzipien basiert, ist nicht ausgeschlossen, dass sich langfristig die Nutzung auf dem Grundstück ändern kann. Dennoch wird der Hallenneubau und der Autocenter den östlichen Ortseingang auf weitere Jahre prägen.



Planung Maschinenhalle und Autocenter gemäß erteilter Baugenehmigung (?), Dezember 2018



Variante 2b



0 10m 50m

1:1.000 (im DinA3 - Format)