

4. Neuordnungskonzept

städtebaulicher Entwurf auf Grundlage einer Planungsvariante

4.1 Entwurf Freiraum Grünecker Straße

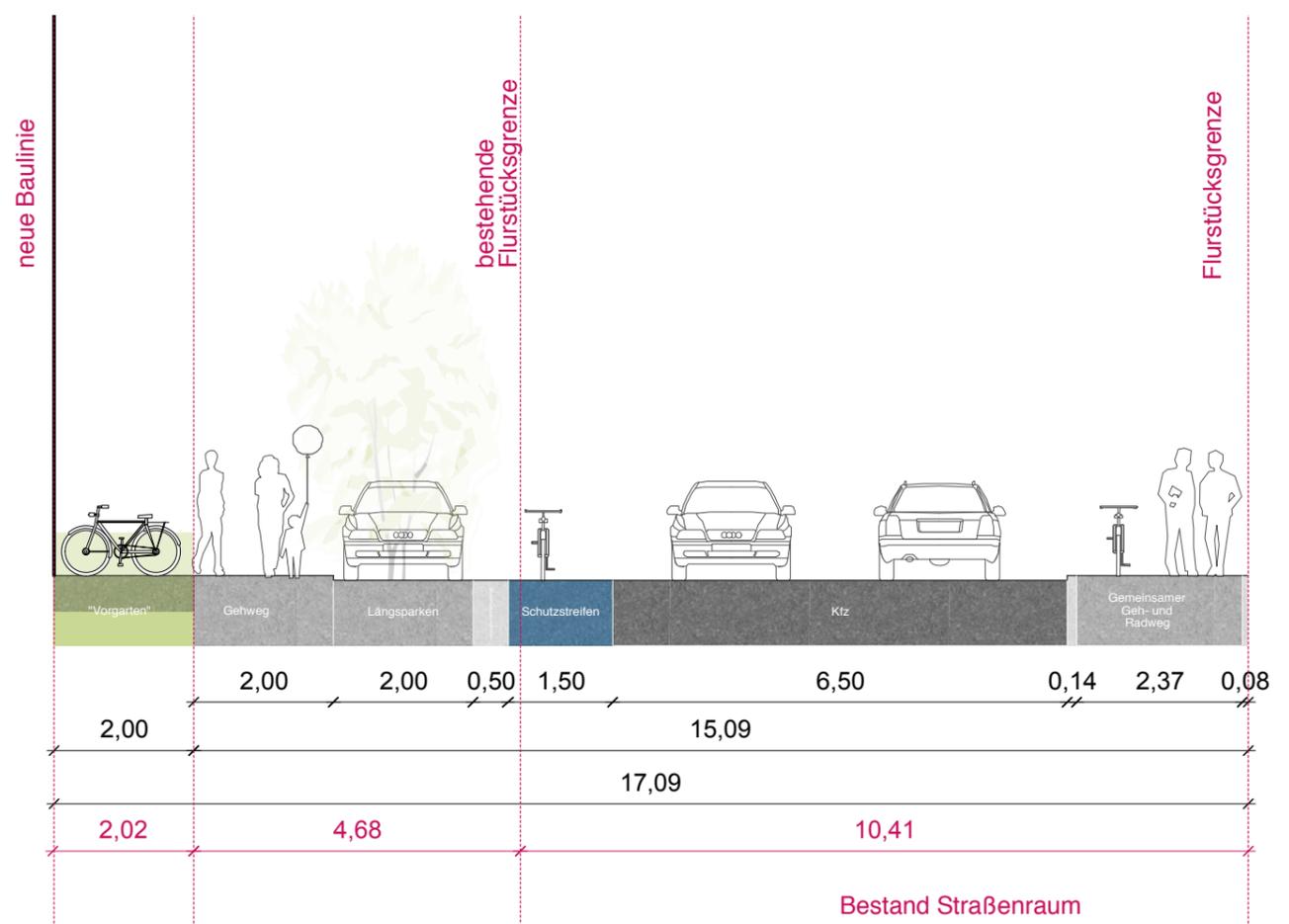
Für die Ausarbeitung des Neuordnungskonzeptes wird die Straßenraumvariante 3a und die Gebäudestruktur Hoftypologie Variante 1 gewählt und weiterentwickelt.

Die Grünecker Straße ist derzeit mit etwas über 12.000 Kfz/24 Std. belastet, davon entfallen 5% auf den Schwerverkehr. Es bestehen Überlegungen, diesen deutlich zu reduzieren. Zum jetzigen Zeitpunkt kann allerdings noch nicht abgeschätzt werden, inwieweit es verkehrsrechtlich möglich ist, dies umzusetzen und ob die Zustimmung durch die Aufsichtsbehörden erteilt wird.

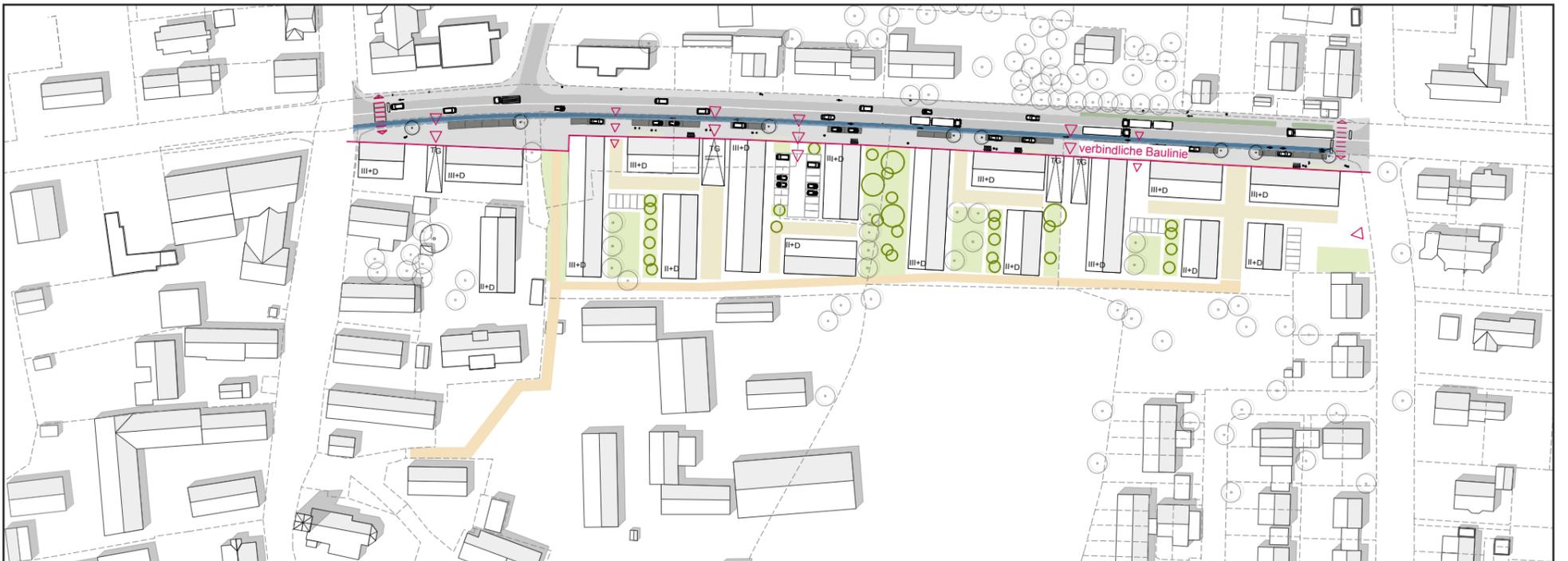
Unter der Annahme, dass auf der Grünecker Straße noch für längere Zeit ein starkes Verkehrsaufkommen herrschen wird, sind Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität und der Sicherheit des Radverkehrs unerlässlich.

Es wurden mehrere Varianten vorgestellt, wie mit dem Querschnitt der Grünecker Straße umgegangen werden kann. Von den beiden Varianten 3a und 3b auf S. 28/29 wird die Variante 3a favorisiert, da sie mehr Schutz bei Ein- und Abbiegevorgängen bietet. Durch die Fahrbahnbreite von 6,5 m kann der Radweg auf der südseitigen Fahrbahn als Radfahrstreifen ausgewiesen werden, also mit einer durchgezogenen Linie abgetrennt, die vom Kfz-Verkehr nur beim Ein- oder Abbiegen überfahren werden darf. Kinder bis zu 12 Jahren dürfen auch weiterhin auf dem Gehweg fahren.

Auf der Nordseite der Grünecker Straße wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg empfohlen, der einschließlich der Einfassungssteine eine Breite von rund 2,5 m aufweist.



Regelquerschnitt Grünecker Straße, favorisierte Variante (Vorentwurf 3a); M1:100



Lageplan Grünecker Straße, favorisierte Variante



0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

4.2 Städtebaulicher Entwurf

4.2.1 Flexibilität innerhalb der städtebaulichen Struktur

Wie bereits beschrieben ist innerhalb der städtebaulichen Grundstruktur der Hoftypologie eine hohe Flexibilität gegeben.

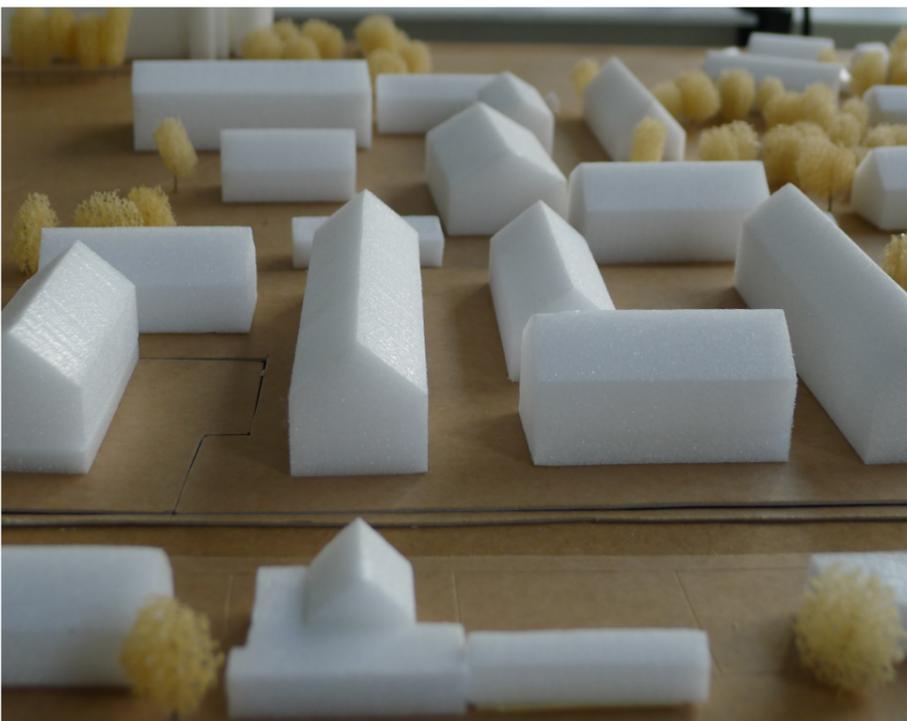
Zum einen kann durch die Orientierung des Hofes in Abhängigkeit zum Nutzungsschwerpunkt (Gewerbe oder Wohnen) die Qualität des Innenhofs gesteuert werden:

- nach Süden orientierter Hof mit Schwerpunkt Wohnen, vorwiegend autofrei, qualitativvoller halbprivater Freiraum
- nach Norden und zur Grünecker Straße orientierter Hof mit Schwerpunkt Gewerbe, Parkierung und Anlieferung über Hof möglich, robuster, eher halb-öffentlicher Charakter

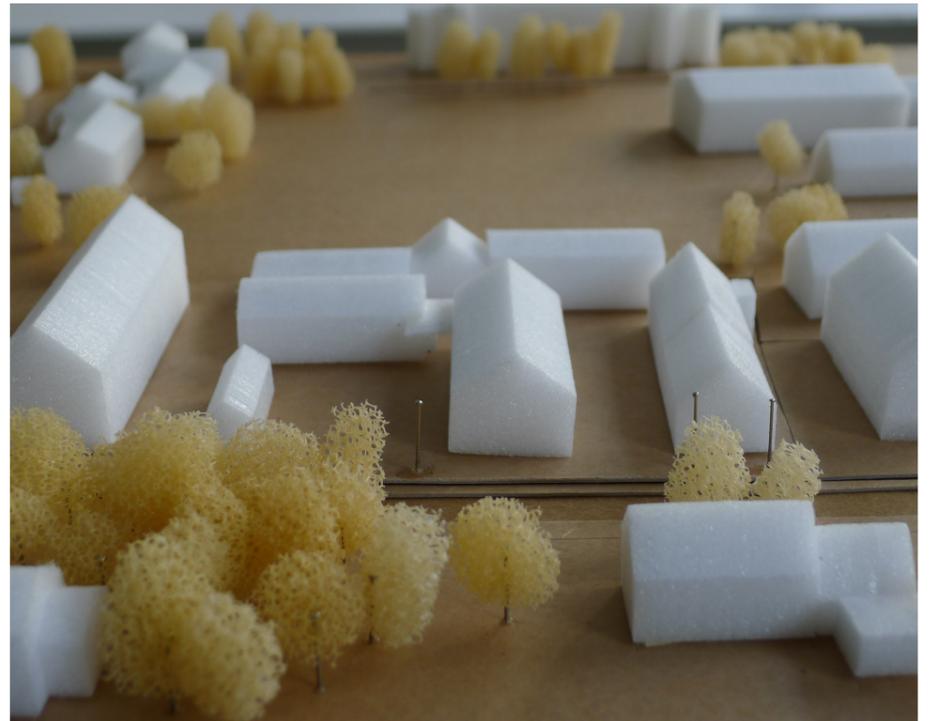
Da die Anordnung der Gebäudestruktur größtenteils die Grundstücksgrenzen berücksichtigt, ist ein schrittweiser Umbau des gesamten Areals - in Abhängigkeit zur Veränderungsbereitschaft der Eigentümer - möglich.

Durch die Darstellung der neuen „verbindlichen Baulinie“ wird sichtbar, dass die ange-dachte Verbreiterung des Strassenraums erst durchgängig realisiert werden kann, wenn ein Grossteil der Neuplanung umgesetzt ist. Eine Überschreitung der Baugrenze < 2m ist durch den Wegfall der halböffentlichen Vorzone in kürzeren Teilabschnitten möglich. Trotzdem wird empfohlen die Verbreiterung des Straßenraums frühzeitig in sinnvollen Teilabschnitten umzusetzen, da dadurch der „Veränderungsdruck“ auf die anderen Eigentümer steigt.

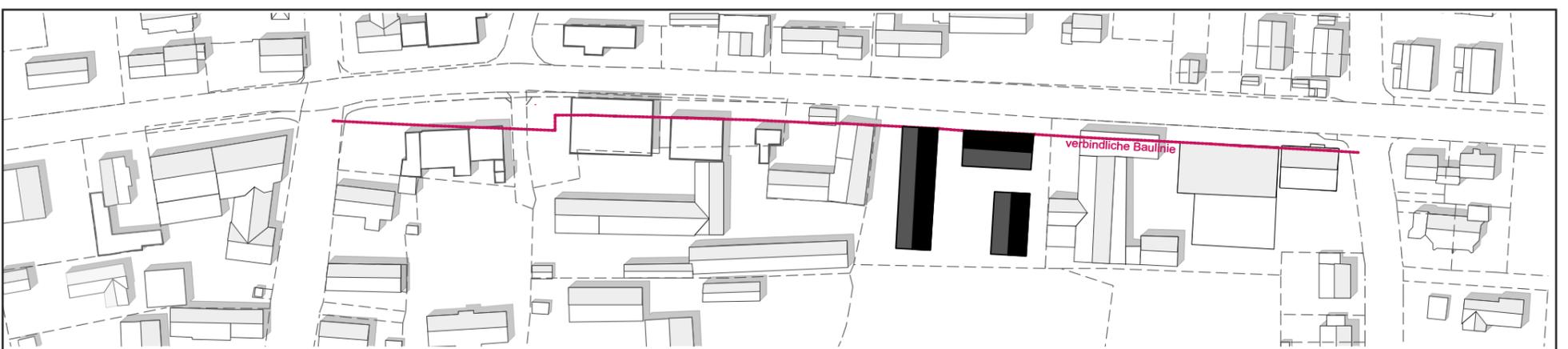
Bei der Darstellung der möglichen Umbauphasen wurde auf dem Flurstück 284/2 der im Dezember 2018 genehmigte Planungsstand als „neuer Ist-Zustand“ dargestellt.



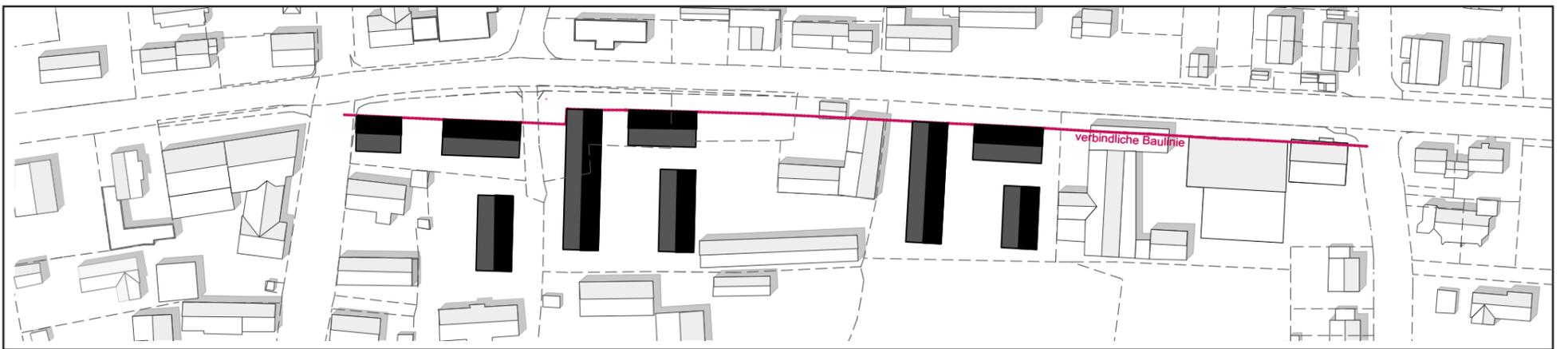
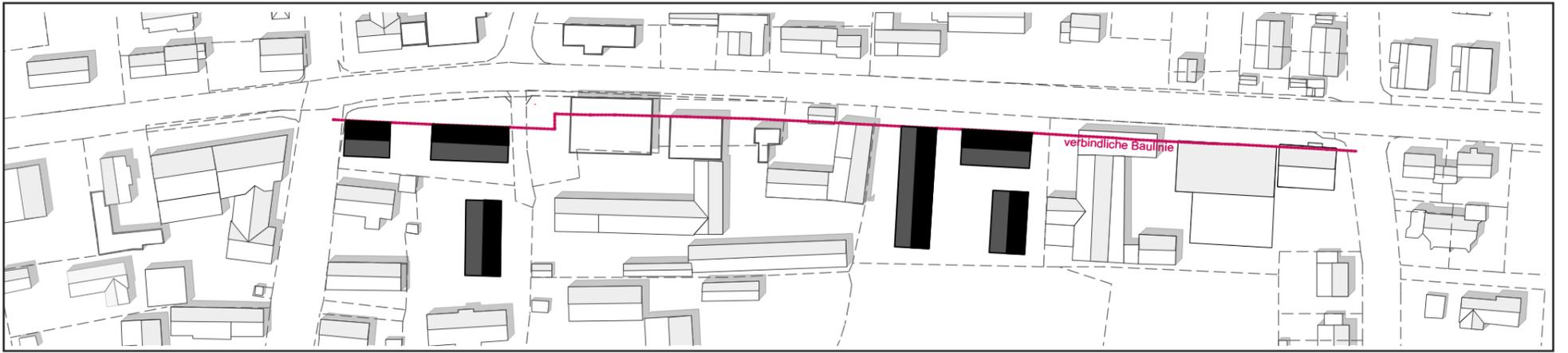
unterschiedliche Orientierung der Höfe



Integration Bestand



Abschnittsweise Umsetzung - Darstellung möglicher Umbauphasen - Phase 1



Abschnittsweise Umsetzung - Darstellung möglicher Umbauphasen - Phase 2-5



0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

4.2.2 Integration ortsbildträgender Bestandsstrukturen

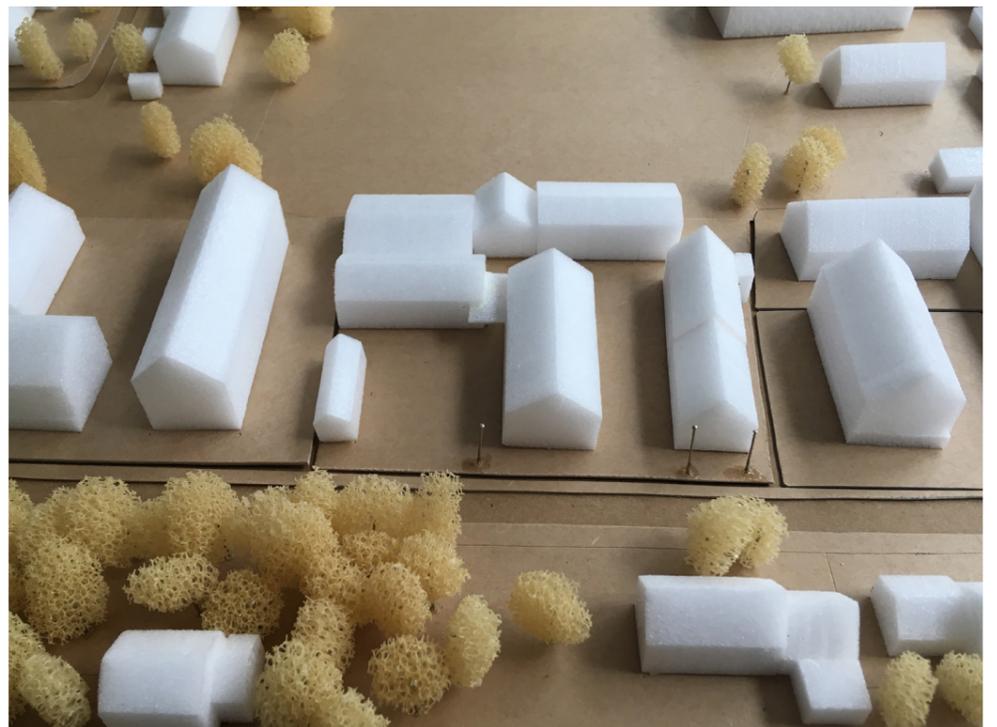
Durch die Anordnung der Gebäudestruktur ist es ausserdem möglich, dass die bestehenden und ortsbildprägenden Hofstellen (v.a. FlNr. 284+74/2) erhalten, erweitert oder umgenutzt werden, da sie sich auch in die neuentwickelte Baustruktur gut einfügen

Flurstück 284

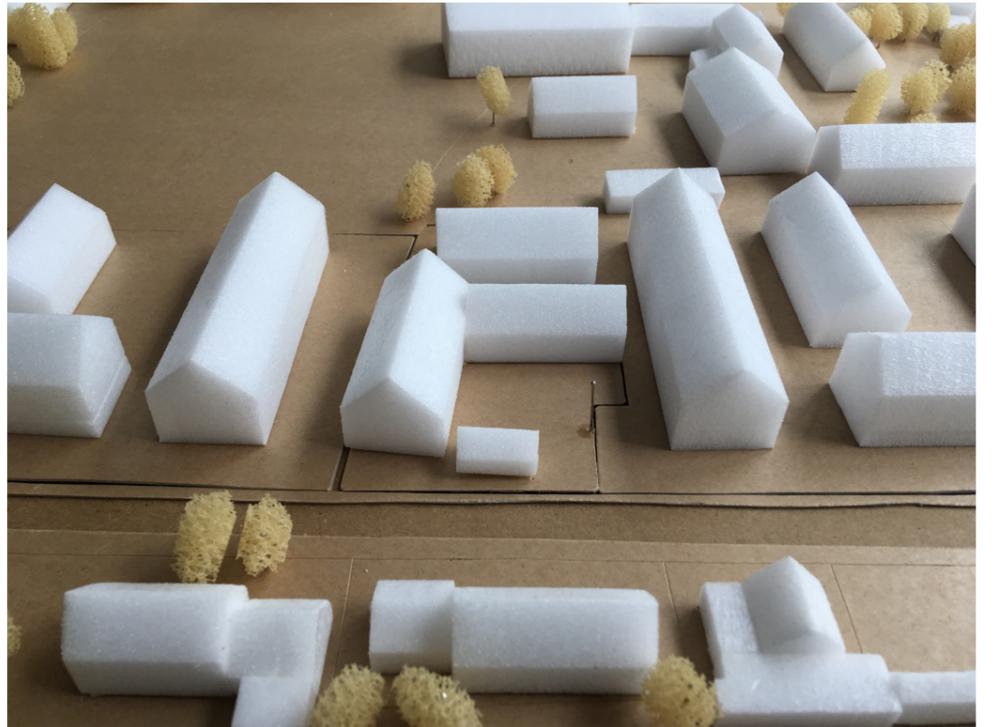
Die Bestandsgebäude überschreiten um bis zu 1,8m die neue „verbindliche Baulinie“, da das nur über kürzere Teilabschnitte erfolgt, ist dies durch eine Verengung bzw. durch eine Reduzierung der halböffentlichen Vorzone in diesen Bereichen möglich und erhöht den städtebaulichen Reiz.

Flurstück 74/2

Bei diesem Bestandshof überschreitet lediglich das Nebengebäude die neue „verbindliche Baulinie“. In diesem Fall könnte das Nebengebäude abgerissen werden und Hauptgebäude sowie landwirtschaftliches Nebengebäude erhalten bzw. umgenutzt werden.



Integration Bestand Flurstück 284



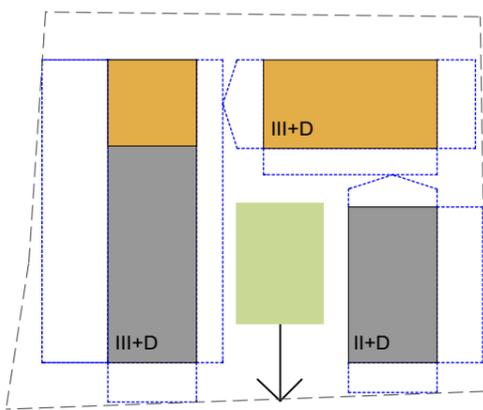
Integration Hofstruktur Flurstück 74/2



0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

4.2.3 Vertiefung Typologie Wohnhof



Anhand des Flurstücks 284 wird beispielhaft aufgezeigt, wie bei einem nach Süden orientierten Hof mit Schwerpunkt Wohnen, die Erschließung, Hof- und Freiraumgestaltung sowie die Wohnungsaufteilung und Grundrisstypologie ausgebildet sein könnte.

In den Erdgeschossbereichen an der Grünecker Straße befinden sich Gewerbeflächen, die sich mit ihren Öffnungen und Eingangsbereichen direkt zur Straße orientieren. In den übrigen Erdgeschossbereichen sowie den Obergeschossen sind Wohnungen, die vom gemeinsamen Innenhof erschlossen werden. Die vertikale Erschliessung kann entweder mit einläufiger Treppe und Laubengang oder mit zweiläufiger Treppe und Spännertyp ausgebildet werden. Die einläufige Treppe ermöglicht eine weitgehend zusammenhängende Gewerbefläche im EG. Der Laubengang sollte tief genug ausgebildet werden, so dass er auch als zum Hof orientierter Aufenthaltsbereich und Kommunikationszone genutzt werden kann. Das ist v.a. für die Wohnungen im parallel zur Grünecker Straße gestellten Baukörper wichtig. Da zur lärmbelasteten Nordseite die Ausbildung von Balkonen oder Loggien nicht sinnvoll ist, kann der nach Süden orientierte Laubengang hier zugleich als halbprivater Freisitz genutzt werden.

Gemäß dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) sind in den Schemagrundrissen die Wohnungsgrößen zugrunde gelegt, die sich nach den Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen (WFB 2012) bemessen. Auch der Aufteilungsschlüssel orientiert sich an deren Empfehlungen, wobei bei der Vorbereitung konkreter Projekte der spezifische Bedarf vor Ort ermittelt werden sollte. Für den frei finanzierten Wohnungsmarkt ist grundsätzlich auch eine andere Aufteilung möglich.

Ein Grossteil der Wohnungen ist Ost-West-orientiert, d.h. Aufenthalts- und Schlafräume sind auf beiden Seiten möglich. Bei den nord-süd-orientierten Wohnungen im parallel zur Grünecker Straße verlaufenden Baukörper, sollten die Aufenthalts- und Schlafräume auf der Südseite und Nebenräume (Küchen, Bäder) auf der Nordseite angeordnet werden.

Das gewerblich nutzbare Erdgeschoss ist mit einer Geschosshöhe von ca. 3,00 Metern ausgebildet, die übrigen Geschosse mit einer Geschosshöhe von ca. 2,75 Metern. Mit einer Kniestockhöhe von ca. 80cm ist das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet.

Der Innenhof kann komplett autofrei gestaltet werden und als gemeinsamer Wohnhof mit Spielwiese sowie individuellen Hofgärten fungieren. Private Freiflächen und Balkone orientieren sich nach Westen bzw. Osten.

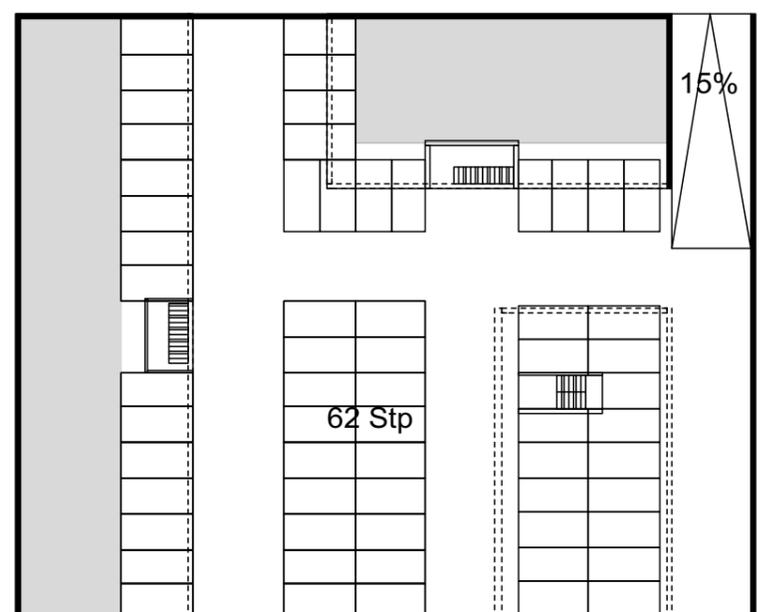
Mit der dargestellten Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen wird die erforderliche Stellplatzanzahl knapp unterschritten. Hier wäre entweder eine Tiefgarage mit Duplexparkern, die Anordnung weiterer oberirdischer Parkplätze zwischen den Höfen mit gemeinsamer Erschliessung zum Nachbarhof oder eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze durch ein geeignetes Mobilitätskonzept erforderlich.

Schemagrundrisse: die Aufteilung der Netto-Wohnfläche im Geschosswohnungsbau erfolgt gemäß den Vorgaben der Wohnraumförderbestimmungen

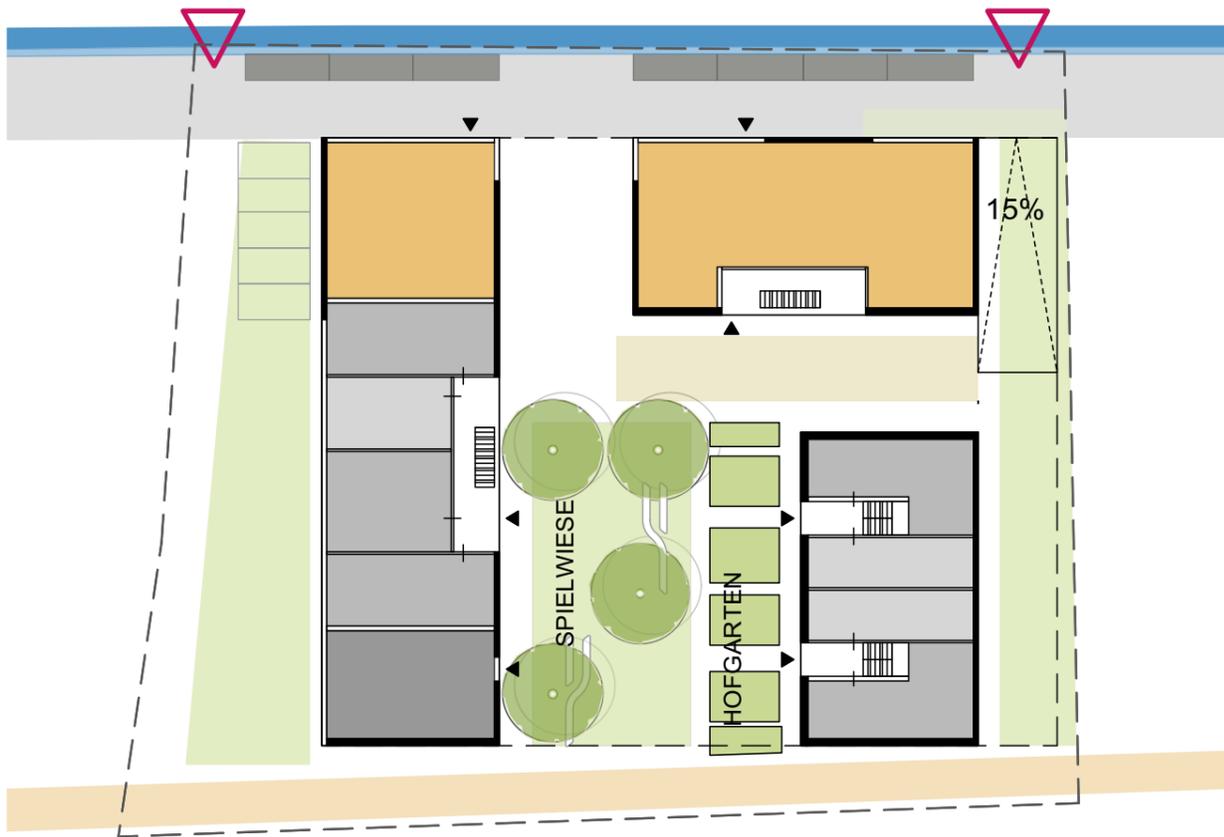
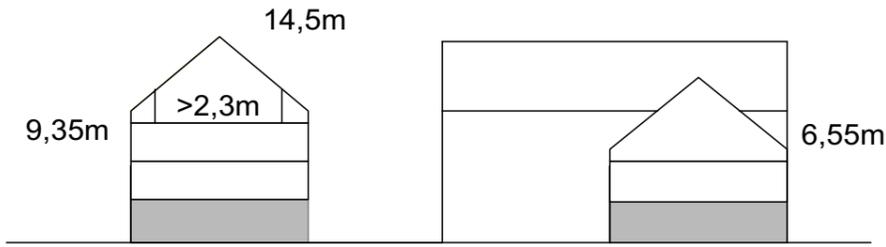
**geförderter Mietwohnraum
WFB 2012**

Wohnungsgrößen + Aufteilungsschlüssel

1-Zi-Whg	40 m ²	33%
2-Zi-Whg	55 m ²	39%
3-Zi-Whg	75 m ²	22%
4-Zi-Whg	90 m ²	6%



Schemagrundriss UG



Schemagrundriss EG

Grundstück	3.500m ²
überbaute Fläche (Gebäude)	1.115m ²
GRZ	0,32
GFZ	1,2
BGF	4.185m ²
Nettofläche Gewerbe	370m ²
Nettofläche Wohnen	2.769m ²
Anzahl Whg (90m²)	31
erford. Stp Whg+G	ca. 74
Anzahl Whg WFB	
1-Zi-Whg	23
2-Zi-Whg	20
3-Zi-Whg	8
4-Zi-Whg	2
WE gesamt	53
erford. Stp Gewerbe	12
erford. Stp soz. WB	66
incl. 25% Besucher-Stp	



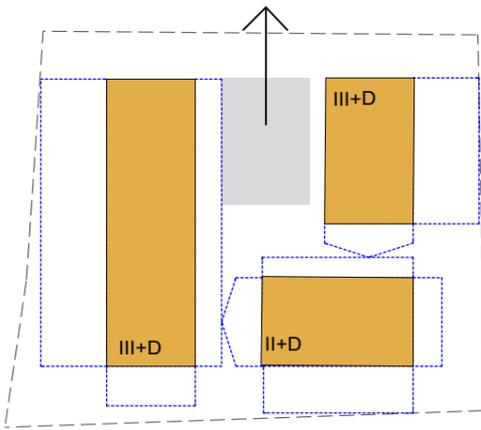
Wohnungstypen

Schemagrundriss OG



1:500 (im DinA3 - Format)

4.2.4 Vertiefung Typologie Gewerbehof



Vergleichend wird nun auf demselben Flurstück 284 eine Baukörperanordnung dargestellt, in der sich der Hof nach Norden öffnet.

Somit entsteht ein Innenhof mit robustem Charakter, der zur Anlieferung, Parkierung sowie als Werk- und Arbeitshof genutzt werden kann, im Erdgeschoss befinden sich weitestgehend Gewerbeflächen. Somit kann bei Bedarf ein grösserer Anteil gewerblicher Flächen realisiert werden.

Durch die Drehung der Baukörper ergeben sich unter Einhaltung der Abstandsflächen (siehe Seite 33) grössere Abstände zur Grundstücksgrenze und dadurch andere Hofproportionen und kürzere Gebäudelängen, so dass GRZ, GFZ und BGF gegenüber der Variante „Wohnhof“ abweichen.

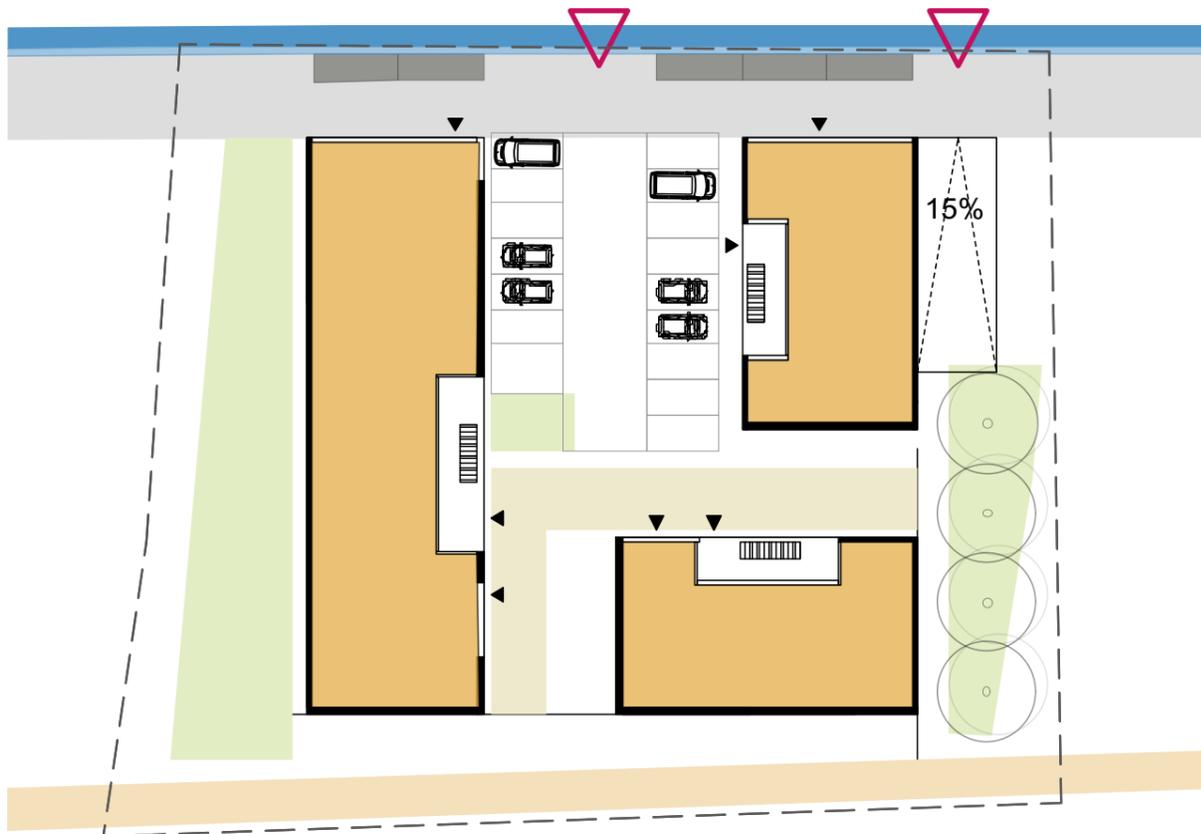
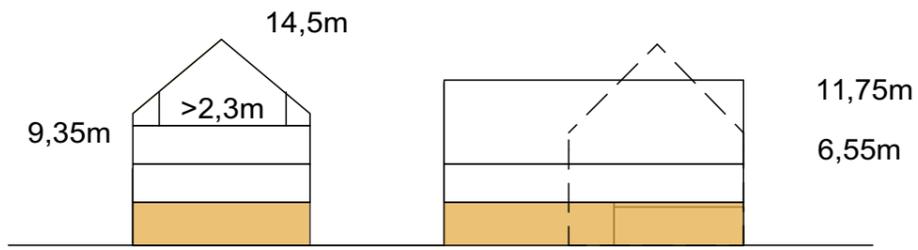
Die Erschliessung der Gewerbeflächen erfolgt entweder direkt von der Grünecker Straße oder vom gemeinsamen Innenhof. Ebenso liegen die Wohnungszugänge am gemeinsamen Innenhof.

Die vertikale Erschliessung ist durchgängig mit einläufigen Treppen und Laubengängen vorgesehen, um in allen Erdgeschossen zusammenhängende Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Wiederum ist ein Grossteil der Wohnungen Ost-West orientiert. Der Baukörper mit den nord-süd orientierten Wohnungen befindet sich nicht an der Strasse. Zudem liegt der Laubengang auf der Nordseite, so dass die Aufenthaltsbereiche uneingeschränkt nach Süden orientiert werden können.

Durch die Öffnung des Hofes zur Straße ist allerdings kaum Schallschutz gegeben, so dass Aufenthalts- und Schlafräume möglichst nach aussen (West-, Ost- oder Südrichtung) ausgerichtet sein sollten.

Bei dieser Variante steht im Hof deutlich weniger Fläche für halböffentliche Freiraumangebote zur Verfügung. Durch die Baukörpersituierung kann aber jeder Wohnung ein nach Osten oder Westen orientierter privater Freibereich (Loggia, Balkon oder Terrasse) zugeordnet werden. Die Orientierung des Hofes zur Straße mindert dessen Aufenthaltsqualität und stellt eine hohe Nutzungsintensität seitens der Bewohnerschaft in Frage. Der zu erfüllende Stellplatznachweis (v.a. bei Realisierung oberirdischer Parkplätze für die gewerbliche Nutzung) und die nötigen Erschliessungsmaßnahmen ermöglichen kaum angemessene Nutzungsräume.

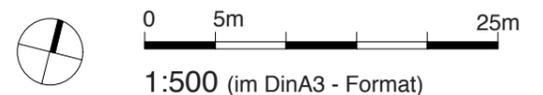


Schemagrundriss EG

Grundstück	3.500m ²
überbaute Fläche (Gebäude)	
GRZ	0,3
GFZ	1,1
BGF	3.866m ²
Nettofläche Gewerbe	840m ²
Nettofläche Wohnen	2.060m ²
Anzahl Whg (90m²)	23
erford. Stellplätze	74
Anzahl Whg WFB	
1-Zi-Whg	17
2-Zi-Whg	15
3-Zi-Whg	6
4-Zi-Whg	1
WE gesamt	39
erford. Stp Gewerbe	28
erford. Stp soz. WB	49
incl. 25% Besucher-Stp	



Schemagrundriss OG



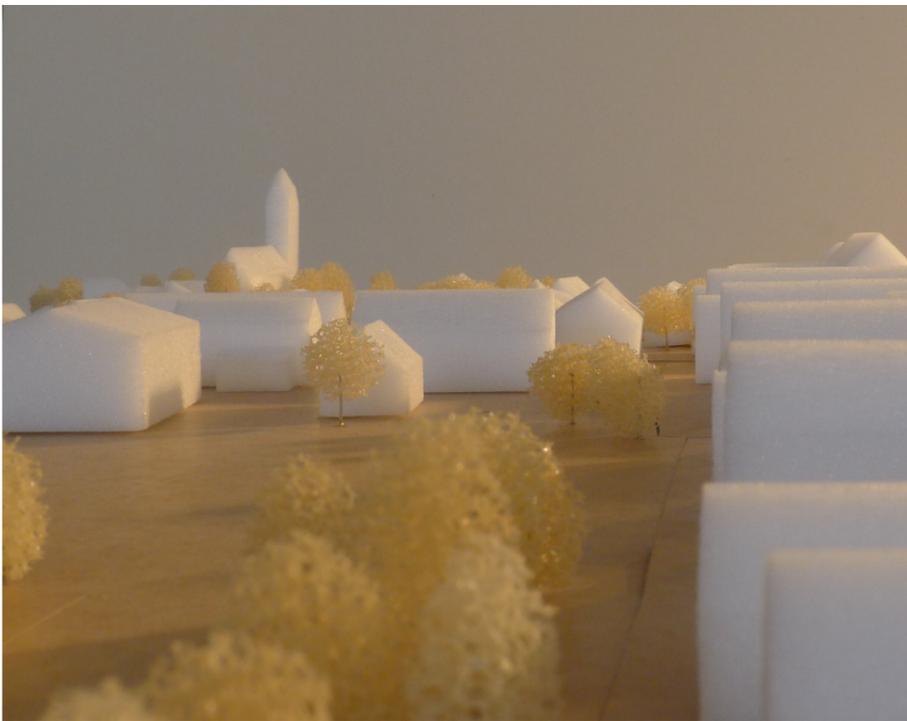
4.2.5 Vernetzung mit der Umgebung

Ein sehr wichtiger Aspekt des Neuordnungskonzeptes ist die Vernetzung des neuen Quartiers zur historischen Ortsmitte.

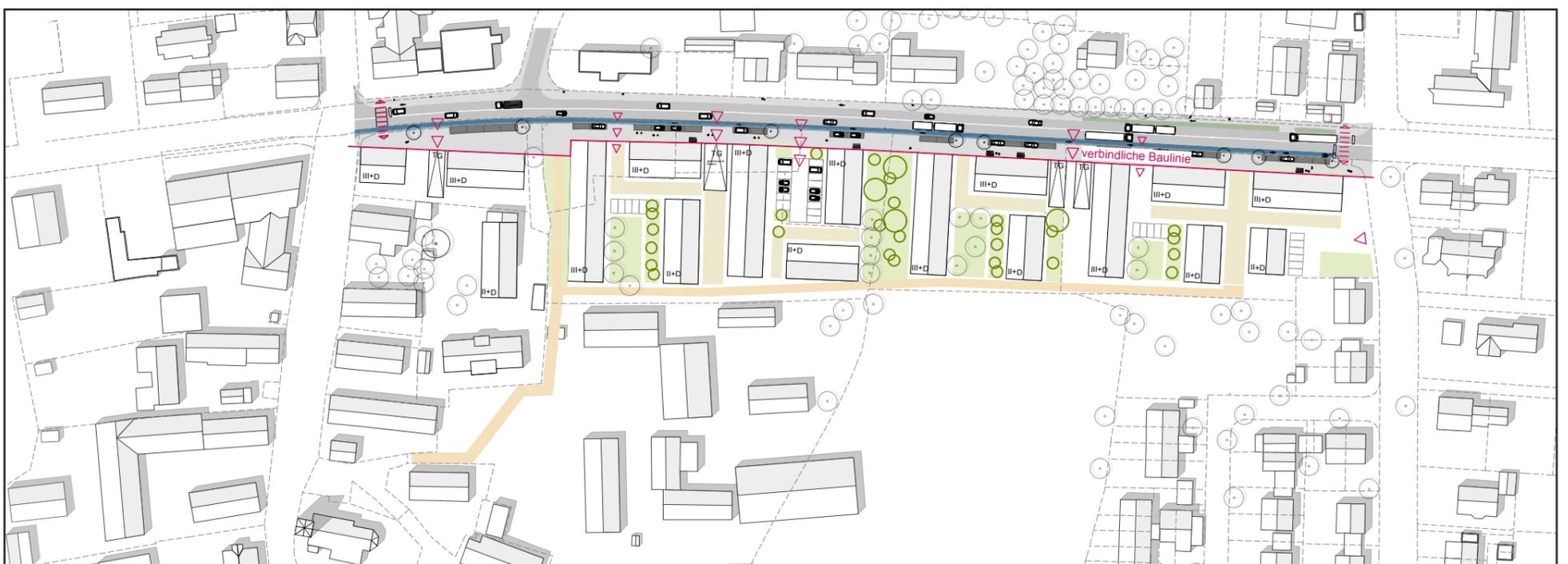
Im Süden der Bebauung ist dafür ein öffentlicher bzw. halböffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der direkt zur Kirche St. Wilgefortis führt. Somit entstehen kurze Wege und eine attraktive Anbindung zu den öffentlichen Einrichtungen (JUZ, Kindergarten, Kirche und Mesnerhaus), die mit der Sichtbeziehung zur Kirche und der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle südlich des Untersuchungsumgriffs einen identitätsstiftenden und noch dörflichen Charakter ausstrahlt.

Bei einer Realisierung der gemäß Bauvoranfrage vorgesehenen Bebauung auf dem Grundstück FINr. 84 sollte unbedingt sichergestellt werden, dass die vorgesehene Wegeverbindung entweder auf diesem oder dem östlich angrenzenden Grundstück außerhalb des Untersuchungsraums umgesetzt werden kann.

Die Wegeverbindung ist nicht nur für die Bewohner des neuen Quartiers attraktiv, sondern könnte bei einer Anbindung an die Albert-Schweitzer-Straße für alle Neufahrner Bürger eine alternative Wegeverbindung zur historischen Ortsmitte darstellen.



Blick von Osten Richtung Kirche St. Wilgefortis



Lageplan Grünecker Straße



0 20m 100m

1:2.000 (im DinA3 - Format)

4.3 Fachliche Bewertung Verkehr

4.3.1 Bewertung der vertieften Typologien (vgl. Punkt 4.2.3 und Punkt 4.2.4) und der Gesamtstruktur

Die Berechnung der Verkehrserzeugung für die Wohn- bzw. Gewerbenutzungen für die beiden Typologien Wohnhof bzw. Gewerbehof ist in den beiden nachstehenden Tabellen enthalten.

Die Verkehrserzeugung durch die Wohnnutzung (Typologisierung Wohnhof) hält sich bei 53 Wohneinheiten und daraus resultierend 86 Einwohnern in vertraglichen Rahmen. 142 PKW Bewegungen, jeweils auf die Wohnung bezogen, finden in 24 Stunden statt, in der Morgenspitze werden hierbei rund 18 Fahrten im Quellverkehr stattfinden, während der Abendspitze rund 21 PKW-Fahrten im Zielverkehr.

Die 370 m² Gewerbefläche können je nach Branche unterschiedlich viele Beschäftigte und Besucher erzeugen. Handelt es sich ausschließlich um Büro- und Dienstleistungsnutzungen, so ist davon auszugehen, dass rund 12 Beschäftigte und 24 Besucher pro Tag vor Ort auftreten werden. Diese erzeugen ein Fahrzeugaufkommen von rund 51 Fahrten. Geht man davon aus, dass auf derselben Fläche auch zwei Arztpraxen untergebracht werden können, so wird das Verkehrsaufkommen im Wesentlichen durch den Patienten Verkehr bestimmt. Zusammen mit dem Verkehrsaufkommen der Beschäftigten ist hier mit einem täglichen Fahrtenaufkommen von rund 251 Kfz-Fahrten zu rechnen. dieses findet allerdings relativ gleichmäßig im Zeitraum von 8 Uhr bis 18 Uhr statt, wirkliche Spitzen Stunden können kaum benannt werden. Als dritte Möglichkeit wird Einzelhandel angesetzt, wobei aufgrund der Fläche von rund 370 m² weder ein Discounter noch ein Vollsortimenter in Frage kommen. Es ist jedoch vorstellbar, dass kleinere Fachgeschäfte für Güter des täglichen wie auch des mittel- und langfristigen Bedarfs sich hier ansiedeln können. Dadurch wird in etwa dasselbe Verkehrsaufkommen erzeugt wie bei der Nutzung der Gewerbefläche durch Arztpraxen.

TYP WOHNHOF - Verkehrserzeugung							
	Anzahl WE	Einw./WE	Einw.	3,3 Wege/ Einw.	davon mit PKW	Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.
1-Zi-Whg.	23	1	23	76	38	5	6
2-Zi-Whg.	20	1,75	35	116	58	8	9
3-Zi-Whg.	8	2,5	20	66	33	4	5
4-Zi-Whg.	2	4	8	26	13	2	2
	53		86	284	142	18	21
			Büro		Arztpraxis		Einzelhandel
			Wege mit PKW		Wege mit PKW		Wege mit PKW
Gewerbe	Beschäftigte	12	17	8	11	8	11
	Besucher	24	34	120	240	250	250
			51		251		261
		Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.	Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.	Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.
		1	1	9	13	13	13

Berechnungen PSLV

Im Fall der Typologisierung „Gewerbehof“ reduziert sich die Zahl der Wohneinheiten, die Gewerbefläche erhöht sich von 370 auf 840 m². Das Verkehrsaufkommen aus der Wohnbevölkerung reduziert sich entsprechend, bei der Nutzung durch Arztpraxen und dergleichen ist die Möglichkeit eines Ärztezentrum mit mehreren Facharztpraxen denkbar. Diese können ein Patientenaufkommen von bis zu 300 Patienten am Tag aufweisen. Daraus resultiert ein PKW-Aufkommen von rund 600. Die setzt sich zusammen aus dem Verkehr der Patienten, die selbstständig mit dem PKW kommen wie auch aus dem Verkehr von Patienten, die z. B. von Angehörigen gebracht und nach einer Stunde wieder abgeholt werden. Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden erhöht sich spürbar, bis zu 45 Fahrzeuge im abendlichen Spitzenverkehr können hier auftreten.

Die Leistungsfähigkeit der Grünecker Straße wird, auf die Strecke bezogen, durch den Neuverkehr nicht wesentlich beeinträchtigt. Wesentlich kritischer ist die Ein- und Abbiegesituation am Grundstück zu sehen. Fällt der Zielverkehr aus östlicher Richtung zu hoch aus, ist damit zu rechnen, dass der Baulastträger der St2053 eine Linksabbiegespur fordert, um das Entstehen von Behinderungen und Rückstaus zu vermeiden. Ohne diese Spur werden Staus nicht zu vermeiden sein. Ggf. müsste sogar die Zufahrt signalisiert werden. Exaktere Aussagen lassen sich dann treffen, wenn die Flächenzuordnung feststeht.

Aus verkehrlicher Sicht ist der Typologie „Wohnhof“ der Vorzug zu geben, da das Verkehrsaufkommen deutlich niedriger als beim Typ „Gewerbehof“ ausfällt. Die erforderlichen Stellplätze im Fall eines Ärztehauses könnten als zu gering bemessen sein, da hier davon ausgegangen werden muss, dass Ahrleiche Patienten gebracht und auch widerangeholt werden. Dadurch entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das die Fußwege und Radfahrten von Patienten wieder kompensiert.

Nachdem auch die städtebauliche Beurteilung mehr Vorteile auf Seiten der Typologie „Wohnhof“ aufweist, erscheint die Empfehlung klar und deutlich.

Das Verkehrsaufkommen aus den 2.600m² geplanten Gewerbenutzung sollte nach Möglichkeit nicht ausschließlich mit verkehrsintensiver Nutzung belegt werden oder alternativ reduziert werden.

TYP GEWERBEHOF - Verkehrserzeugung							
	Anzahl WE	Einw./WE	Einw.	3,3 Wege/ Einw.	davon mit PKW	Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.
1-Zi-Whg.	17	1	17	56	28	4	4
2-Zi-Whg.	15	1,75	26	87	43	6	6
3-Zi-Whg.	6	2,5	15	50	25	3	4
4-Zi-Whg.	1	4	4	13	7	1	1
	39		62	205	103	13	15
			Büro		Arztpraxis		Einzelhandel
			Wege mit PKW		Wege mit PKW		Wege mit PKW
Gewerbe (840m ²)	Beschäftigte Besucher	28 56	39 78	20 300	28 600	20 500	28 500
			117		628		528
		Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.	Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.	Quellverk. Morgensp.	Zielverk. Abendsp.
		3	3	24	31	26	26

Berechnungen PSLV

Verkehrserzeugung des Bauvorhabens						Quellverkehr		Zielverkehr		
	Anzahl WE	Einw./WE	Einw.	3,3 Wege/ Einw.	davon mit PKW	Morgensp	Abendsp.	Morgensp	Abendsp.	
1-Zi-Whg.	58	1	58	191	95	12	7	3	17	
2-Zi-Whg.	68	1,75	119	394	197	26	14	7	35	
3-Zi-Whg.	39	2,5	96	318	159	21	11	6	29	
4-Zi-Whg.	11	4	42	139	69	9	5	2	12	
	176		315	1.041	520	68	36	18	94	
Gewerbe (2.600m²)	BÜRONUTZUNG (2.600m ²)			2,2 Wege/ / Besch.	2 Wege/ Besucher	davon mit PKW (60%/70%)	Quellverkehr		Zielverkehr	
	Beschäftigte	87	191			229	Morgensp	Abendsp.	Morgensp	Abendsp.
	Besucher	173		347		485	3	29	32	6
			191	347	714	30	55	68	18	
	BÜRONUTZUNG (1.200m ²)			2,2 Wege/ / Besch.	2 Wege/ Besucher	davon mit PKW (60%/70%)	Quellverkehr		Zielverkehr	
	Beschäftigte	40	88			106	Morgensp	Abendsp.	Morgensp	Abendsp.
	Besucher	80		160		224	2	13	15	3
			88	160	330	14	26	32	8	
	ÄRZTEHAUS (1.200m ²)			2,2 Wege/ / Besch.	2 Wege/ Patient	davon mit PKW (50%/75%)	Quellverkehr		Zielverkehr	
	Beschäftigte	25	55			55	Morgensp	Abendsp.	Morgensp	Abendsp.
	Patienten *	200		400		800	1	22	27	4
			231	720	1.514	69	153	175	64	
	EINZELHANDEL (600m ²)			2,2 Wege/ / Besch.	2 Wege/ Kunde	davon mit PKW (40%/60%)	Quellverkehr		Zielverkehr	
	Beschäftigte	10	22			9	Morgensp	Abendsp.	Morgensp	Abendsp.
	Kunden	500		1.000		600	0	3	8	3
			22	1.000	609	21	33	28	38	
GESAMTBETRACHTUNG						Quellverkehr		Zielverkehr		
			Wege		davon mit PKW	Morgensp	Abendsp.	Morgensp	Abendsp.	
Wohnen			1.041		520	68	36	18	94	
Büro (1.200m ²)			248		330	14	26	32	8	
Ärztelhaus (800m ²)			951		1.514	69	153	175	64	
Einzelhandel (600m ²)			1.022		609	21	33	28	38	
					2.973	172	248	253	204	

* Es wird angenommen, dass 50% der Patienten selber mit dem PKW kommen, 25% zu Fuß oder mit dem Rad, 25% werden mit dem PKW gebracht und wieder abgeholt

Berechnungen PSLV

5. Ausblick und Empfehlung

5.1 Städtebau und Bebauungsstruktur

Mit dem erarbeiteten Neuordnungskonzept wird aufgezeigt, wie sich das Areal hinsichtlich einer angemessenen Innenentwicklung und gleichzeitig ortsverträglichen Einfügung in die Umgebung zukünftig entwickeln kann und soll.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung empfehlen wir der Gemeinde für den Umgriff der Rahmenplanung und dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf die Aufstellung eines Bebauungsplans. Da sich das Areal im Innenbereich befindet, wäre dies vermutlich als Bebauungsplan im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a möglich. Dabei ist abzuwägen inwieweit die Eigentümer an Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Areals zu beteiligen sind.

Die im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) formulierten Ziele eines bezahlbaren Wohnraums sowie einer Ausdifferenzierung der Wohnungsgrößen und Finanzierungsformen (z.B. geförderter Wohnraum) sollten bei der Entwicklung des Areals berücksichtigt werden.

5.2 Freiraum und Verkehr

In die Zukunft schauen....

Grundsätzlich ist von einer kontinuierlichen Zunahme des Mobilitätstrends auszugehen, daher stellt sich mehr und mehr die Frage, in wie weit sich die Wahl der Verkehrsmittel von Seiten der Freiraumplanung steuern lässt. Eine Förderung des Langsamverkehrs kann nur durch eine Verbesserung der Sichtbarkeit von Radfahrern und Fußgängern und der Gewährleistung ihrer Sicherheit erreicht werden.

Aus einer kürzlich erfolgten Haushaltsbefragung im Rahmen des ISEKs lässt sich erschließen, dass innerhalb der Neufahrner Bürgerschaft eine grundsätzlich positive Einstellung und Bereitschaft in Bezug auf die Fahrradnutzung besteht.

Sollte sich der Rahmenplan in seiner heutigen Ausgestaltung innerhalb der nächsten 15-20 Jahre in dieser Form umsetzen lassen, bedeutet dies eine beachtliche Zunahme an Bewohnern und somit auch eine höhere Beanspruchung des Freiraums. Die deutliche Verschiebung der Baulinie nach Süden, verkleinert zusätzlich die bebaubare Fläche. Flexible und mehrfach nutzbare Freiflächen, die einem hohen Nutzungsbedarf standhalten, spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Diese Problematik ist grundsätzlich ein aktuelles Thema innerhalb der Freiraumgestaltung. Der Verlust von öffentlichen und privaten Freiräumen ist aufgrund der zahlreichen Wachstumsfaktoren, lediglich durch die Ausgestaltung qualitativ hochwertiger „Zwischenräume“ kompensierbar. Gerade diese scheinbar unwichtigen „Abstandsräume“ sind wichtige Gemeinschaftsflächen für Hausbewohner und Nachbarschaften und einer allgemein positiven Wohnqualität.