

Mobilitätskonzept
Neufahrn bei Freising, Grünecker Straße 10

Stand: 11.01.2024



<https://www.trendreport.de/vernetzte-mobilitaet-2/>

Mobil sein in Neufahrn – Mobilitätskonzept für die Grünecker Straße 10

Mobilität ist ein Grundbedürfnis. Sie sichert ein Maß von individueller Freiheit und trägt damit zur Lebensqualität bei. Mobil zu sein ist wichtig für unsere Versorgung, die Arbeit und das soziale Leben und bedeutet so Teilhabe am öffentlichen Leben. Um die negativen Auswirkungen des stetig steigenden Verkehrsaufkommens zu reduzieren, ist ein Umdenken beim motorisierten Individualverkehr unumgänglich.

Ein Mobilitätskonzept soll Möglichkeiten aufzeigen, wie der Umstieg auf umweltgerechte Formen der Mobilität gelingen kann. Ziel ist es, die Verkehrssysteme zu entlasten, Staus zu vermeiden, die Luftschadstoffbelastung und die Lärmbelastung zu reduzieren und einen Beitrag zur Minimierung der klimaschädlichen Emissionen zu leisten.

Die Reduktion des individuellen Pkw-Verkehrs schafft zudem Platz und Freiraum für andere Nutzungen und dadurch ein attraktiveres Wohnumfeld vor allem für Familien.

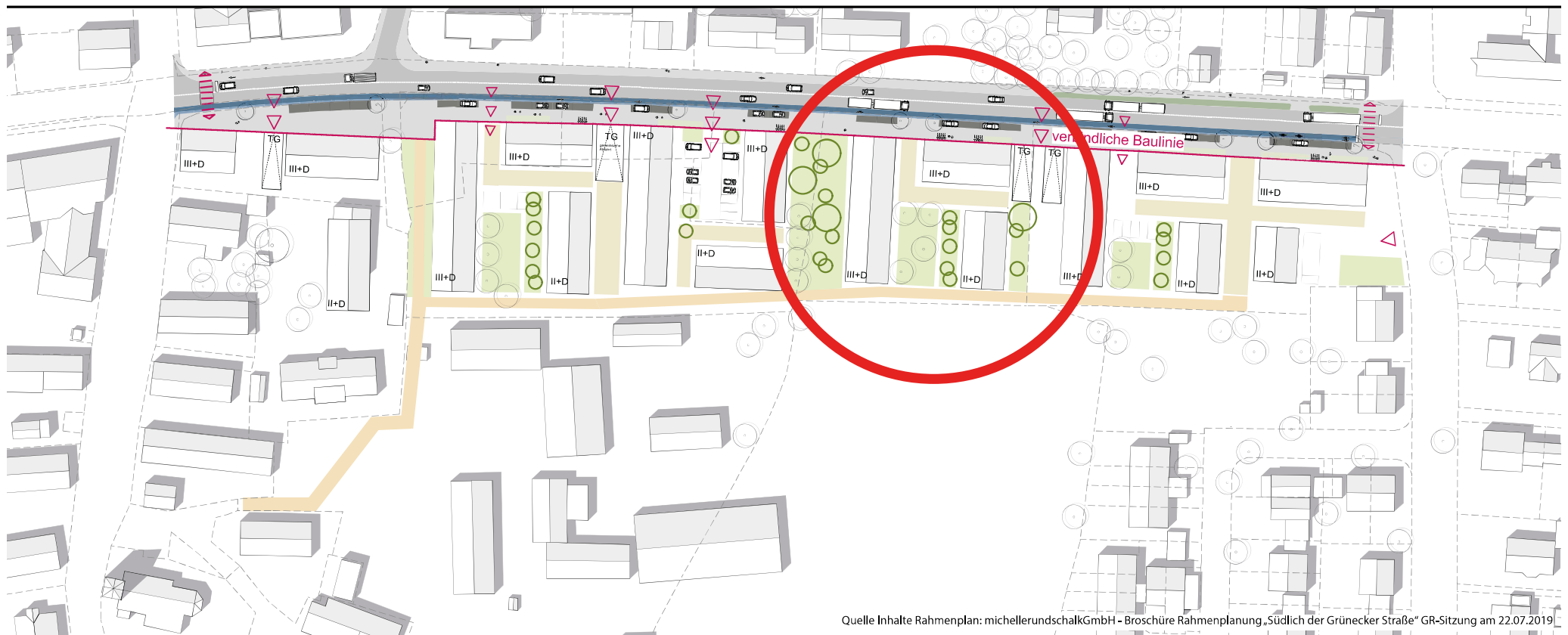
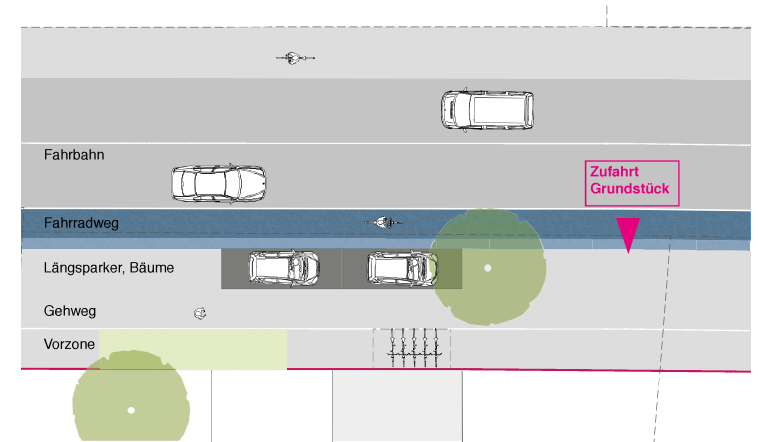
Grundlage: der Rahmenplan für die Grünecker Straße

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde Neufahrn einen Rahmenplan beschlossen, der die Umgestaltung der Grünecker Straße vorsieht.

Geplant ist auf der Südseite der Straße eine Abfolge von Hofstrukturen mit Gewerbe und Wohnen. Auf dem Grundstück Grünecker Straße 10 ist eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Eine neue Baulinie, 2 m von der bestehenden Flurstücksgrenze nach Süden versetzt, ermöglicht eine Umgestaltung des Straßenraums mit Gehweg, Radweg und Längsparkbuchten mit einer Baumreihe sowie eine 2 m tiefe Vorzone vor den Gebäuden.

Die Absicht der Gemeinde, formuliert im Rahmenplan, ist die Stärkung des Ortszentrums als Einkaufs-, Dienstleistungs-, Wohn- und Kulturstandort.

Der Entwurf für den VEP 139 übernimmt die Planung für den Straßenraum.



Vorstellung des Vorentwurfs im Gemeinderat am 30.05.2022

darin wird Bezug genommen auf den Rahmenplan für die Südseite der Grünecker Straße:

Rahmenplan: Vorschlag Bebauung Planungsgrundstück



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 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	

a. weisel . architektur + stadtplanung
michellerundschalk GmbH
landschaftsarchitektur und urbanismus



Quelle Inhalte Rahmenplan: michellerundschalk GmbH - Broschüre Rahmenplanung „Südlich der Grünecker Straße“ GR-Sitzung am 22.07.2019



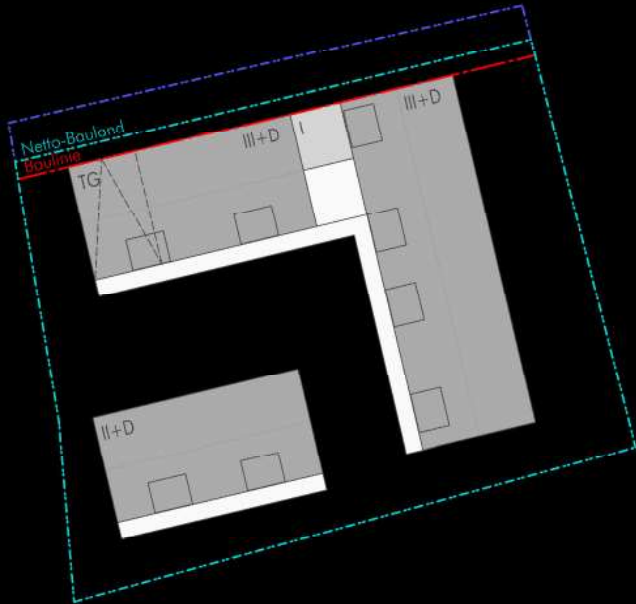
GEMEINDE NEUFAHRN | Bauliche Entwicklungsstudie mit Wohnen und Gewerbe
Flurst. 284 Grünecker Str.10 85375 Neufahrn bei Freising

Stand: 30.05.2022

Goergens Miklautz Partner GmbH - Architekten und Stadtplaner

(Hinweis: zur Vergleichbarkeit wurden die Zahlen aus dem Rahmenplan teilweise neu berechnet, z.B. die Anzahl WE)

V2 Variante 2 - Kennwerte



Nr.	Kennwert	Variante 2	Rahmenplan
1	Grundstück		
1.1	Brutto-Grundstück	3.500 m ²	3.500 m ²
1.2	abzutretende Fläche an Gemeinde	271 m ²	k.A.
1.3	Netto-Bauland <small>Nettobauland, Anteil für neue Gemeindefläche abgezogen</small>	3.229 m ²	3.229 m ²
1.4	Grundfläche (GR) <small>nur Hauptgebäude ohne Vordächer, Balkone, Terrassen</small>	1.309 m ²	1.115 m ²
1.5	Grundflächenzahl (GRZ) <small>Grundfläche / Netto-Bauland</small>	0,41	0,35
2	GF-Betrachtung A: <small>GF incl. DG zu 100%, TG-Zufahrt abgezogen / Netto-Bauland</small>		
2.1	Geschossfläche (GF)	4.541 m ²	4.185 m ²
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) <small>Geschossfläche / Netto-Bauland</small>	1,41	1,30
3	GF-Betrachtung B: <small>bei 40° DN und 2/3 Nutzung im Dach, TG-Zufahrt abgezogen / Netto-Bauland</small>		
3.1	Geschossfläche (GF)	4.123 m ²	3.805 m ²
3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) <small>Geschossfläche / Netto-Bauland</small>	1,28	1,18
3.3	Gewerbe Geschossfläche (GF)	295 m ²	411 m ²
3.4	Gewerbe Nutzfläche (NF) <small>mit statistischen Faktor NF = 0,9 x GF</small>	266 m ²	370 m ²
3.5	Wohnen Geschossfläche (GF)	3.828 m ²	3.394 m ²
3.6	Wohnfläche (WF) <small>mit statistischen Faktor WF = 0,8 x GF</small>	3.062 m ²	2.715 m ²
3.7	Wohneinheiten (WE) <small>mit statistischen Mittelwert 90m² GF/ WE *</small>	43 WE	38 WE
<small>ISEK: ursprgl. 53 WE's aufgrund Vielzahl 1-/2-Zi-Wohnungen*</small>			
4	KFZ-Stellplätze Σ Bedarf	73 Stp.	69 Stp.
4.1	nachgewiesen in TG	73 Stp.	k.A.
4.2	1 Stp./ 30 m ² VNF Gewerbe*	9 Stp.	12 Stp.
4.3	1,5 Stp./ WE	64 Stp.	57 Stp.
5	Fahrrad-Stellplätze Σ Bedarf	111 FStp.	103 FStp.
5.1	nachgewiesen oberirdisch	70	k.A.
5.2	nachgewiesen in TG	50	k.A.
5.3	1 Stp./ 30 m ² VNF Gewerbe*	9 Stp.	12 Stp.
5.4	1 Stp./ 30 m ² WF	102 Stp.	91 Stp.
<small>Stellplatz-Bedarf Gewerbe überrechnet auf NF, damit Puffer für Gastro-Nutzung (1 Stp./10m² Gastfläche)*</small>			
6	Spielfläche - Bedarf <small>1,5m²/ 25m² WF</small>	122 m ²	109 m ²
6.1	Spielfläche - nachgewiesen	140 m ²	k.A.



Gegenüberstellung Rahmenplan und VEP

	<u>Rahmenplan</u>	<u>VEP</u> Stand 19.12.2022
Anzahl Wohneinheiten	53	42
Stellplätze Gewerbe	12	5 (mindestens 2 je Gewerbeeinheit) davon 75 % Besucher, 1 R-Stellplatz
Stellplätze Wohnen	66	58 + 2 R-Stellplätze
davon Besucher	25 % (16,5 ST)	25 %, entspricht 15 Stellplätzen

zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum 5 Stellplätze hergestellt

Berechnungsschlüssel für Stellplätze Wohnen:

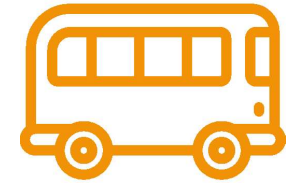
1 Zi WE	Faktor 1	$< 50 \text{ m}^2$
2 Zi WE - klein	Faktor 1	
2 Zi WE - groß	Faktor 1,5	$> 50 \text{ m}^2, < 120 \text{ m}^2$
3 Zi WE - klein	Faktor 1,5	
3 Zi WE - groß	Faktor 1,5	
4 Zi WE	Faktor 1,5	
5 Zi WE	Faktor 1,5	

Arten der Mobilität:

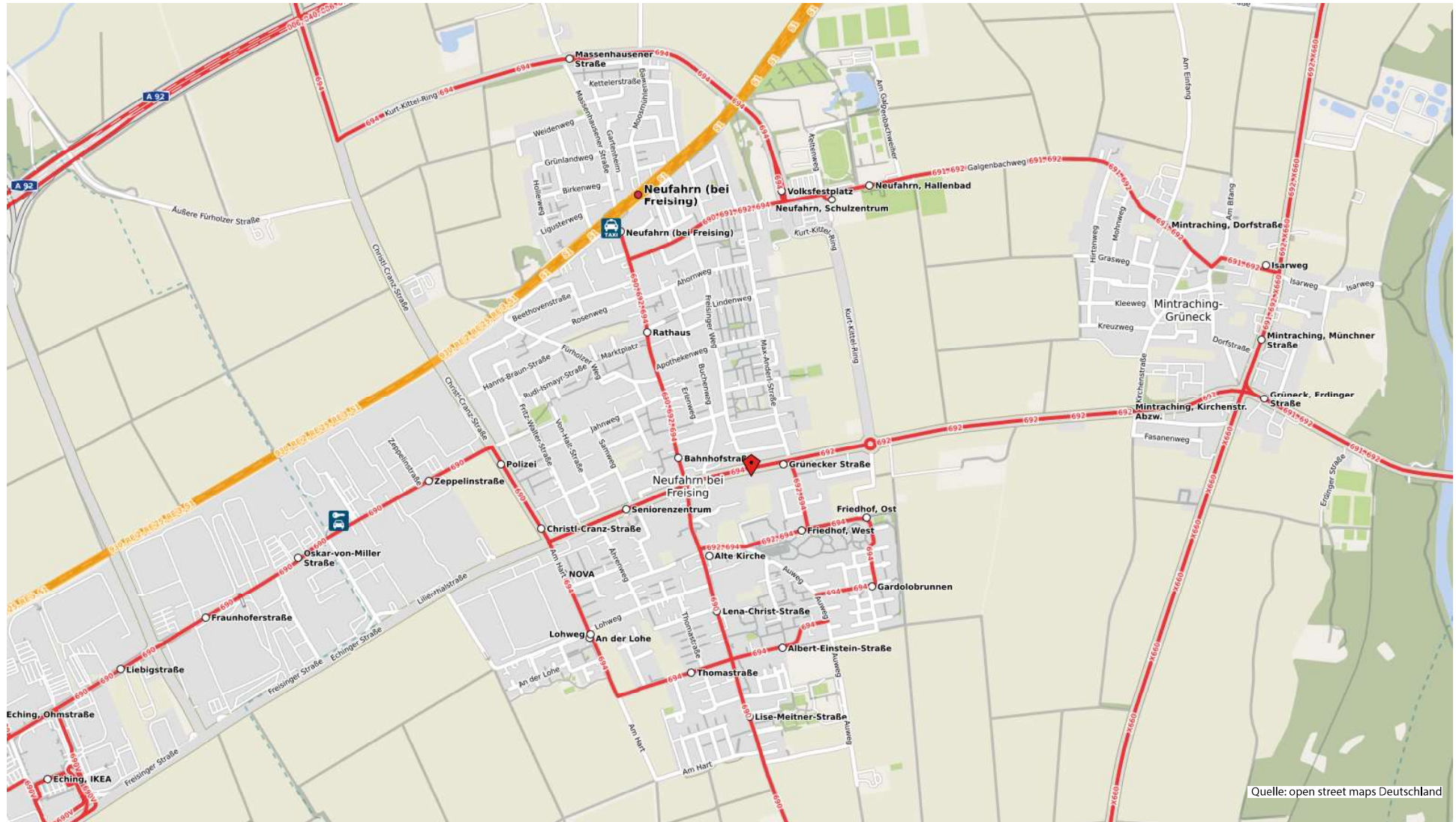
- ÖPNV
- Pkw
- Fahrrad
- Fußgänger

ÖPNV

Über eine Bushaltestelle in der Grünecker Straße Ecke Max-Anderl-Straße besteht Anschluß an das S-Bahnnetz München.
Die S-Bahn verkehrt derzeit im 20-Minuten-Takt.
Die Entfernung zur Bushaltestelle beträgt ca. 150 m, bis zum S-Bahnhof sind es 1.200 m Fußweg.



● Busnetz, ● -Bahn



Pkw-Verkehr

Stellplätze in der Tiefgarage



- 50 Stellplätze im Verschiebesystem
- 15 einfache Stellplätze (davon 3 R-Stellplätze)

Stellplätze in der TG - Verschiebesystem Fa. WÖHR



https://woehr.de/files/uploads/woehr/products/photos/542_2022/2022-06-25_Animation%20COMBILIFT_WOEHR.00_02_42_23.Standbild063.jpg

Der Combilift 542 verfügt über eine Verschiebeplattform, die das eingefahrene Fahrzeug vollautomatisch an den freien Platz verschiebt. Die Fahrzeuge werden dabei auf 2 Ebenen gestapelt (Gruben). Der Zugriff auf das Fahrzeug per Funktaster ist dank der Verschiebeplattform jederzeit möglich, unabhängig von anderen Nutzern.

Funktionsweise des Combilift 542 im Video unter
<https://woehr.de/de/produkt/combilift-542-2022.html>

>> Die Stellplätze in den Verschiebeplattformen können auch mit Ladeanschluss ausgestattet werden!

zusätzliche 5 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum



Die Stellplätze an der Straße sollten durch die Gemeinde als Kurzparkler gekennzeichnet werden (max. 2 Stunden). Damit soll verhindert werden, dass die Stellplätze durch die Bewohner belegt werden.

Die öffentlichen Stellplätze steigern die Attraktivität der Gewerbeeinheit(en), da sie eine zusätzliche Haltemöglichkeit „direkt vor der Haustür“ bieten.

carsharing

carsharing lohnt sich für diejenigen, die ein Fahrzeug nicht täglich benötigen und jährlich weniger als 5.000 bis 8.000 km fahren. Wer ein Fahrzeug nur dann zahlen muss, wenn es tatsächlich gebraucht wird, spart jährlich bis zu 3.000 € Festkosten.

Ein carsharing-Auto macht durchschnittlich 6 Privatautos überflüssig. Für Teilnehmer des carsharing entfällt Wartung und Reparatur des Fahrzeugs. Dies macht carsharing angenehmer als den Besitz eines eigenen Wagens. (Quelle: www.sta-fs.de)

carsharing-Angebot in Neufahrn

In der Gemeinde Neufahrn gibt es den Verein Stadtteilauto Freising e.V., der mehrere Fahrzeuge in unterschiedlichen Fahrzeugklassen anbietet, die den Mitgliedern des Vereins zur Verfügung stehen. Ein Standort im Ort ist derzeit im Konrad-Lorenz-Weg 8a, ca. 4 Minuten Fußweg (350 m) vom Bauvorhaben entfernt.

Daneben gibt es in Neufahrn einen Stellplatz der Bahntochter Flinkster, die ebenfalls ein carsharing anbietet (Standort in S-Bahn-Nähe).

Die DEMOS Wohnbau unterstützt das Prinzip des carsharing aufgrund der Vorteile, die sich daraus für die Bewohner und die Umwelt ergeben und ist gerne bereit, mit eigenen Angeboten zur Förderung alternativer Mobilitätsformen das Potential weiter auszuschöpfen.

Darüber hinaus wird die DEMOS zwei E-Lastenräder und zwei E-Bikes anschaffen, die als Eigentum der WEG den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zur freien Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen.

Im Mobilitätsraum im Erdgeschoß sollen auch ein Einkaufstrolley, ein Fahrradanhänger, eine Leiter und ein Möbelroller für den Transport größerer Möbelstücke zum Ausleihen bereit gestellt werden.



https://www.sta-fs.de/wp-content/uploads/2016/11/composing_title_sta-fs2016-mobil.jpg

Fahrräder



berechneter Bedarf für Wohnen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde: ca. 95 Fahrradstellplätze

geplante Fahrradstellplätze Wohnen:

oberirdisch	Mobilitätsraum: 9 Stellplätze mit Lademöglichkeit 13 Kinderräder 5 Lastenräder 20 Doppelstockparker
	in Eingangsnähe: 58 Stellplätze
gesamt	105 Stellplätze
in der Tiefgarage	im Fahrradraum: 28 Stellplätze 3 Lastenräder 12 Kinderräder
gesamt	43 Stellplätze
<hr/>	
GESAMT	148 Stellplätze

Das Angebot für Fahrradstellplätze umfasst den Mobilitätsraum im Erdgeschoß, zusätzliche Stellplätze unmittelbar vor den Hauszugängen sowie einen Fahrradraum im Untergeschoß.

Je nach Bedarf kann das Fahrrad nur kurz vor dem Eingang abgestellt werden, über den Winter witterungsgeschützt im UG aufbewahrt werden oder über Nacht im Erdgeschoß angeschlossen und aufgeladen werden.

Neben den eigentlichen Fahrradstellplätzen ist auch Platz für die Unterbringung von Fahrradanhängern, Bobbycars, Kinderfahrrädern und Tretrollern.

Der Mobilitätsraum birgt neben der witterungs- und diebstahlgeschützten Aufbewahrung von Fahrrädern noch die zusätzliche Attraktivität, dass die Bewohner der Wohnanlage sich hier begegnen und so ein Treffpunkt zusätzlich zum Innenhof entstehen kann.

geplante Fahrradstellplätze Gewerbe:

vor den Zugängen:
6 Stellplätze

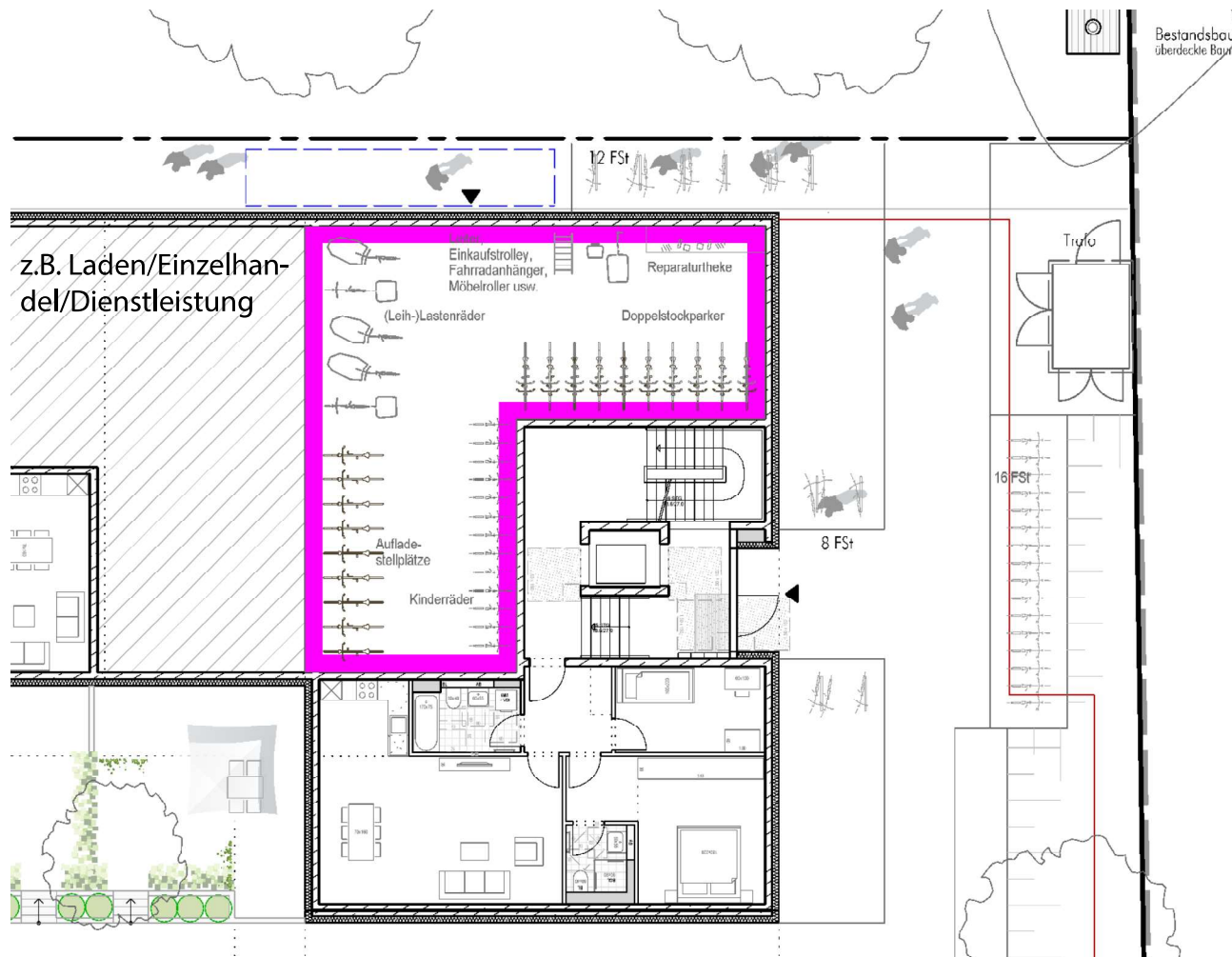
Mobilitätsraum im EG:

- attraktiv und gut auffindbar im Erdgeschoß gelegen, in unmittelbarer Nähe zum Eingang
- witterungsgeschützter Raum mit natürlicher Belichtung und Belüftung
- großzügig bemessene Stellplätze für Lastenräder, ausgestattet mit Lademöglichkeit
- Stellplätze zur Aufladung von E-Bikes
- weitere Stellplätze für Kinderräder und herkömmliche Fahrräder (bequem bedienbare Doppelstockparker)
- Reparaturtheke mit Fahrradwerkzeug, Fahrradpumpe, Reparaturständer usw.



© Landeshauptstadt München/Michael Nagy

Beispiel Domagkstraße München



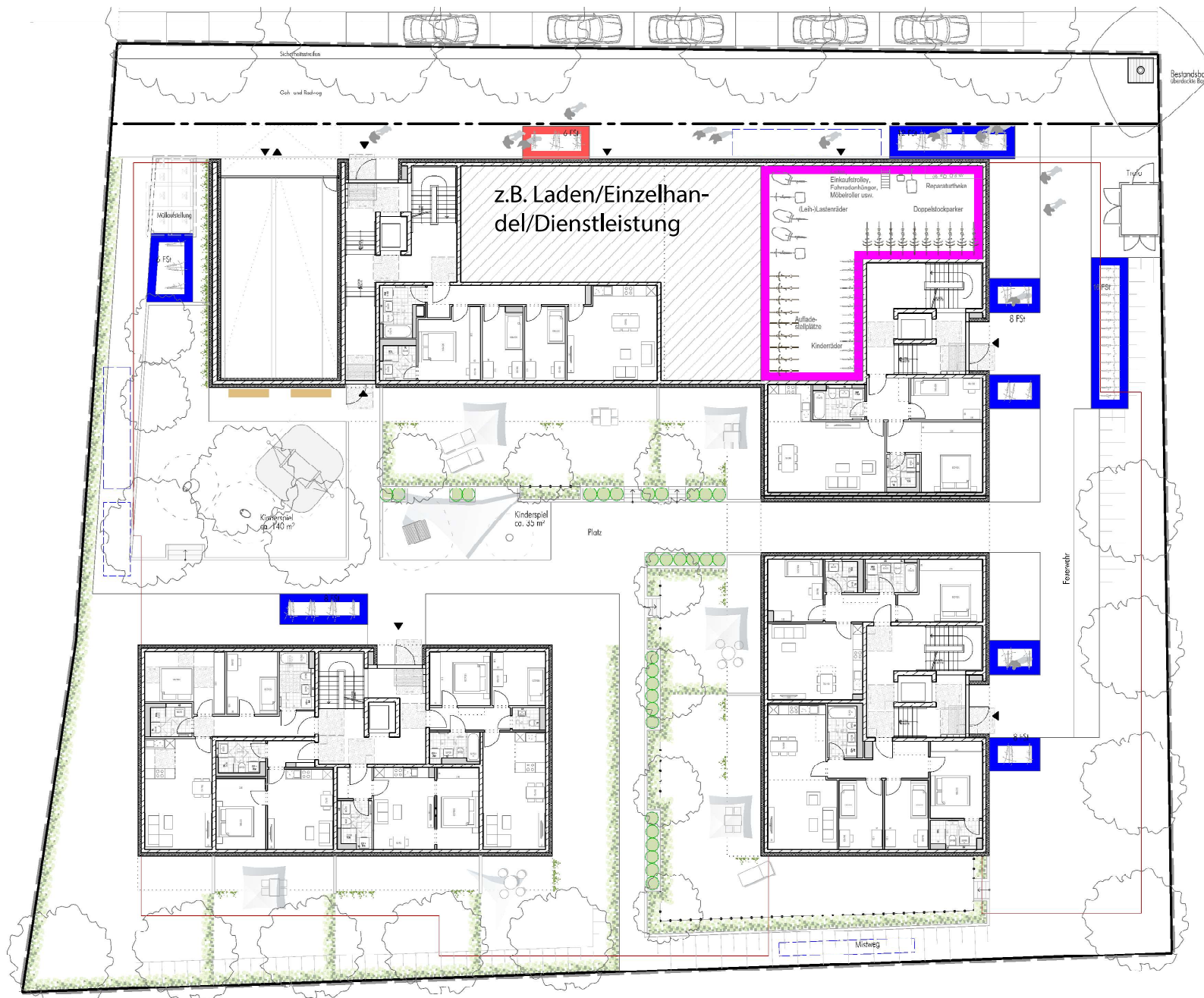
© Stefan Müller-Naumann

Beispiel GWG, Bad-Schachener Straße München

Durch seine optimale Lage stellt der Mobilitätsraum das Zentrum der Anlage dar und wird zu einem Ort der Begegnung.

Die genaue Ausstattung wird mit der Hausverwaltung bzw. der WEG abgestimmt.

Fahrradstellplätze im Erdgeschoß:



- **Mobilitätsraum:**
5 Lastenräder
9 Stellplätze mit Lademöglichkeit
13 Kinderräder
20 Stellplätze als Doppelstockparker
 - **vor den Eingängen:**
58 Stellplätze
 - **für Gewerbekunden:**
6 Stellplätze
- GESAMT:**
111 oberirdische Stellplätze

Fahrradstellplätze im Untergeschoß:



- Fahrradraum im UG mit 43 Stellplätzen:
 - 12 Kinderräder
 - 3 Lastenräder
 - 28 Fahrräder
- Kinderwagenraum: Raum zur Abstellung von Kinderwägen, Kinderrollern, Bobbycars usw.

*) Bei Hoch-Tief-Stellung sind zusätzliche 11 Stellplätze möglich!

Um den Bewohnern ausreichend Raum für die Unterbringung ihrer diversen Fahrzeuge zu bieten, steht im Untergeschoß in jedem Treppenhaus ein Kinderwagenraum zur Verfügung, in dem auch Kinderroller, Bobbycars o.ä. untergestellt werden können.

Rein rechnerisch wäre der Fahrradraum im UG nicht nötig, da alle notwendigen Fahrradstellplätze bereits im Erdgeschoß nachgewiesen werden können. Dennoch scheint ein zusätzlicher Raum im Untergeschoß für zusätzliche Kinderräder, Fahrradanhänger, weniger oft benutzte Fahrräder usw. unverzichtbar. Die DEMOS wird daher einen zusätzlichen Fahrradraum im Untergeschoß herstellen.

Die Hausordnung lässt aus gutem Grund eine mißbräuchliche Nutzung der Tiefgarage als erweiterten Keller nicht zu - die Stellplätze dürfen ausschließlich als solche genutzt werden. Daher ist es umso wichtiger, den Bewohnern ausreichend Abstellraum zur Verfügung zu stellen.

Fußgänger

gelb markiert: der öffentliche Gehweg in der Übergangszeit, wenn das Bauvorhaben bereits umgesetzt ist, der Umbau auf der Südseite der Grünecker Straße jedoch nur abschnittsweise oder nur im Bereich des Bauvorhabens realisiert ist. Der gemäß Rahmenplan neu hergestellte Gehweg verschwenkt im Westen und Osten auf den Bestands-Gehweg.



zu beachten:

Der Stand des ursprünglichen Rahmenplans von 2019 wurde auf Wunsch der Gemeinde noch einmal modifiziert. Nach aktuellem Stand ist derzeit ein kombinierter Fuß- und Radweg geplant, der durch einen Sicherheitsstreifen mit anderem Belag vom Längsparkstreifen getrennt ist. Die nebenstehende Abbildung berücksichtigt diese fortgeschriebene Planung.

Zusammenfassung

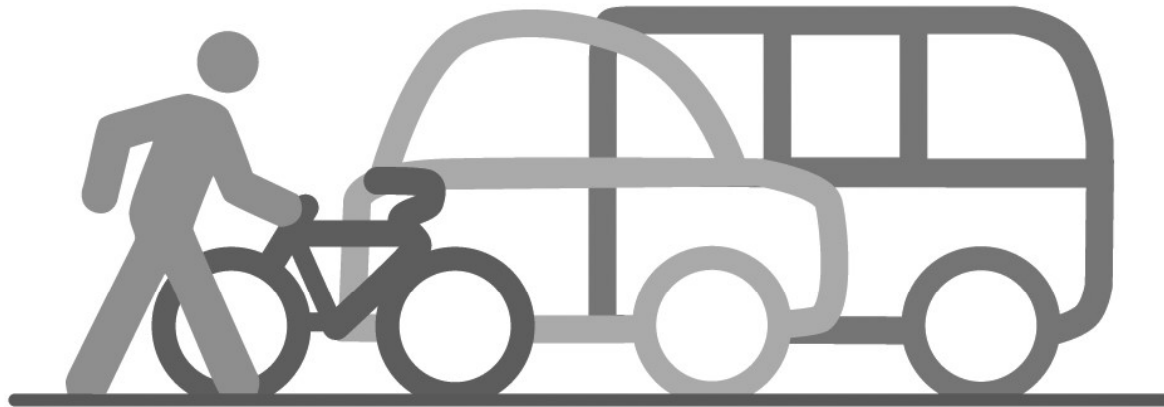
Die Gemeinde ist sehr gut an den ÖPNV der Landeshauptstadt München angebunden.

Die Stellplätze für Wohnen und Gewerbe werden zu 100 % in der Tiefgarage nachgewiesen, zusätzlich können für den kurzen Einkauf in den geplanten Gewerbeeinheiten die öffentlichen Stellplätze herangezogen werden. Für die Bewohner sind die Stellplätze in der TG über Verschiebepattformen bequem zu nutzen, 25 % der Stellplätze werden als einfache Stellplätze hergestellt.

Der Mobilitätsraum im Erdgeschoß stellt das Fahrrad als Alternative zum eigenen Pkw in den Vordergrund und eröffnet darüber hinaus einen Raum für Begegnung. Die DEMOS unterstützt diese Entwicklung durch Anschaffung von E-Lastenrädern und E-Bikes für die WEG.

Durch die vielfältigen Möglichkeiten, den individuellen Pkw-Verkehr zu reduzieren und andere Arten der Mobilität voranzubringen, kann der Bedarf an Stellplätzen auf dem Baugrundstück auf einen Stellplatzschlüssel reduziert werden, der bereits in vielen Gemeinden erfolgreich angewendet wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



<https://www.trendreport.de/vernetzte-mobilitaet-2/>