

KONZEPTSTUDIE ATTACHING NORD

Bürgerinformationsveranstaltung
am 25.09.2020



GLIEDERUNG

- » Anlass + Aufgabe
- » Konzeptansatz
- » Erschließung
- » Nutzungsstruktur
- » Raumkanten + Gebäudehöhen
- » **Städtebauliche Gesamtstruktur**
- » Freiraum
- » Leitbaumkonzept
- » Straßenprofile
- » **Übersichtsplan Strukturkonzept**
- » Entwicklung Mischgebiet

ANLASS + AUFGABE

- » **Strukturkonzept**
zur Reaktivierung + Aufwertung des
vorhandenen Gewerbestandorts
- » **Potentialanalyse**
mit dem Planungsziel einer Umstrukturierung
des Ortsteils unter Einbeziehung der derzeit
landwirtschaftlich genutzten Flächen im
Westen und Süden



KONZEPTANSATZ

Auszug Analyse

- » Aufwertung des nord-süd verlaufenden Grünzugs als strukturierendes Element des bestehenden und erweiterten Gewerbegebiets auf der Westseite
- » Fortsetzung des prägenden Baumbestandes, der den östlichen Rand des Ortes säumt
- » Reaktivierung des ehemaligen Bachlaufs



Foto: Baumreihe östlicher Ortsrand, A. Weisel



KONZEPTANSATZ

Ziele

- » Neugestaltung der Grünpassage mit neuen Wegeverbindungen und Aufenthaltsmöglichkeiten zu einem attraktiven Freibereich
- » Gliederung in östliches und westliches Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten
- » stärkere Verknüpfung von Ort und Gewerbegebiet durch Stärkung der Nord-Süd verlaufenden Dorfstraße (Fuss- und Radfahrverbindungen)
- » attraktive Verbindung nach Lerchenfeld und ins Zentrum von Freising für Fußgänger und Radfahrer



ERSCHLIESSUNG

Ziele

- » PKW-Erschliessung durch zwei unabhängige Spangen, keine Querung des Grünzugs
- » Entlastung der Raiffeisenstraße durch möglichst wenige direkte Grundstückszufahrten von der Raiffeisenstraße
- » hierarchisches Straßensystem
- » gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz



NUTZUNGSSTRUKTUR

Ziele

- » schrittweise Umstrukturierung des bestehenden Gewerbegebiets unter Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen und Gebäudestrukturen
- » Strukturierung in klassisches Gewerbe und kleinteiligere Flächen für lokales Handwerk + Dienstleistung
- » Erdgeschosszone zum Grünzug für nutzungsintensive Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
- » Nahversorger als funktionale Verknüpfung zwischen Ort und Gewerbegebiet



RAUMKANTEN UND GEBÄUDEHÖHEN

Ziele

- » Bildung einer Raumkante zum Grünzug mit hochwertiger, mehrgeschossiger gewerblicher Nutzung
- » bei der genauen Höhenfestlegung der Gebäude ist die Sichtachse zum Domberg zu berücksichtigen
- » klare Raumkanten entlang Grünzug, Straßen und Plätzen
- » Vorgabe von Baulinien und Baugrenzen (Palette an Typologien möglich)



STÄDTEBAULICHE GESAMTSTRUKTUR



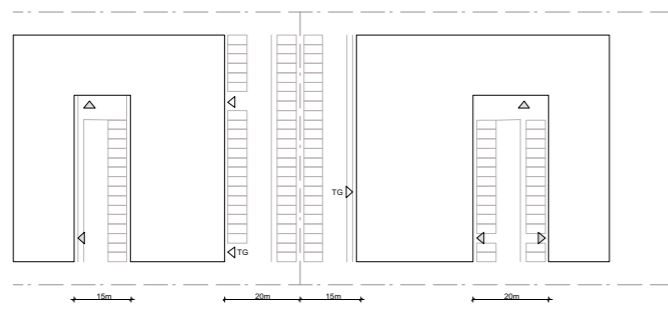
- klassisches Gewerbe
- hochwertiges Gewerbe (Büros, etc.)
- kleinteiligeres Gewerbe (Handwerk, etc.)
- Mischgebiet (Hoftypologie: Wohnen+Arbeiten)
- Mischgebiet (Geschosswohnungen + RH+DH)
- Mischgebiet (wohnverträgliches Gewerbe mit Betriebsleiterwohnungen)



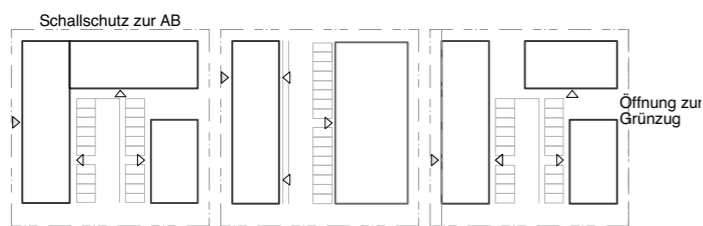
GEBÄUDETYPOLOGIE

Ziele

- » einfache Baukörper, klar definierte Räume
- » ANGERSTRUKTUR für klasissches Gewerbe
- » HOFSTRUKTUR für kleinteiliges Gewerbe
- » Förderung lokaler Betriebe
- » Möglichkeiten der Verlagerung von Betrieben aus der Ortsmitte ausloten



I - klassisches Gewerbe - ANGERSTRUKTUR



II - kleinteiliges Gewerbe - HOFSTRUKTUR



FREIRAUM

Ziele

- » „Grünpassage“ als Fortsetzung und Aufwertung des den östlichen Siedlungsrand säumenden Baumbestandes und als grüne Adresse mit klar programmierten Funktionen
- » Schaffung attraktiver und relevanter öffentlicher Räume durch Freilegung der Bachläufe und Aufwertung übergeordneter Grünzüge
- » Integration klassischer Parkfunktionen sowie vielfältiger Erschließungsfunktionen
- » Anknüpfung an übergeordnete Wegeverbindungen zu Naherholungsräumen, z.B. neue Radbrücke über Autobahn



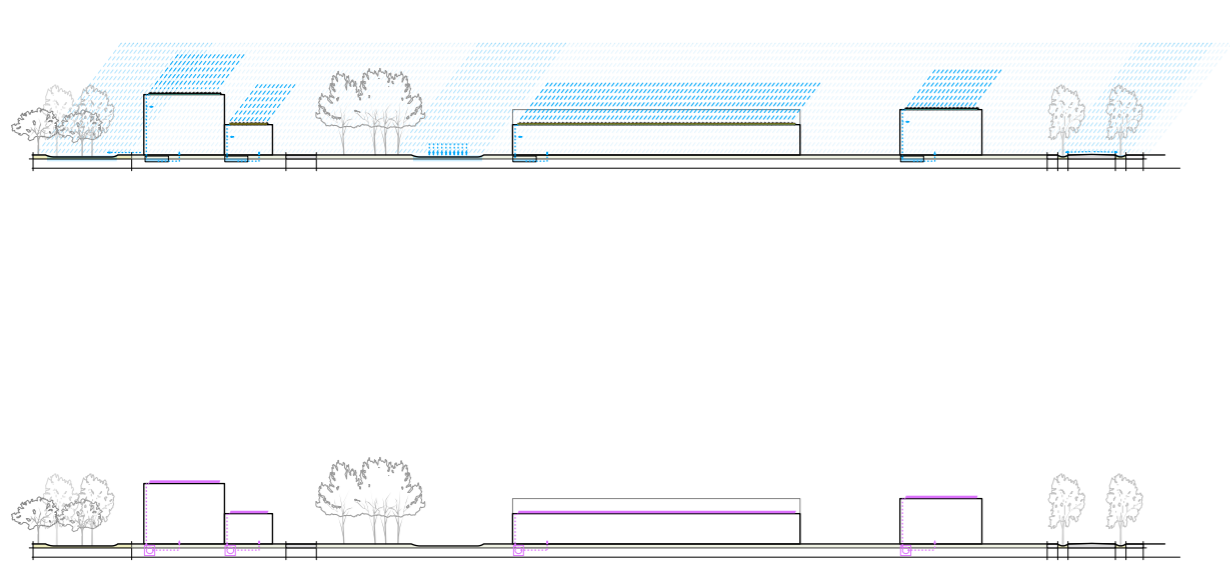
LEITBAUMKONZEPT

Ziele

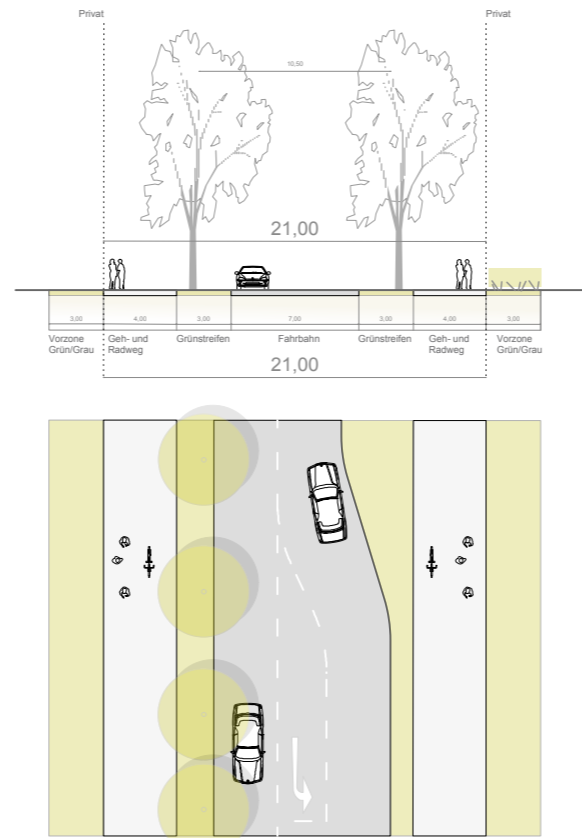
- » Unterstreichung des hierarchischen Straßensystem
- » Verbesserung der Orientierung innerhalb der neuen Gebietsentwicklung



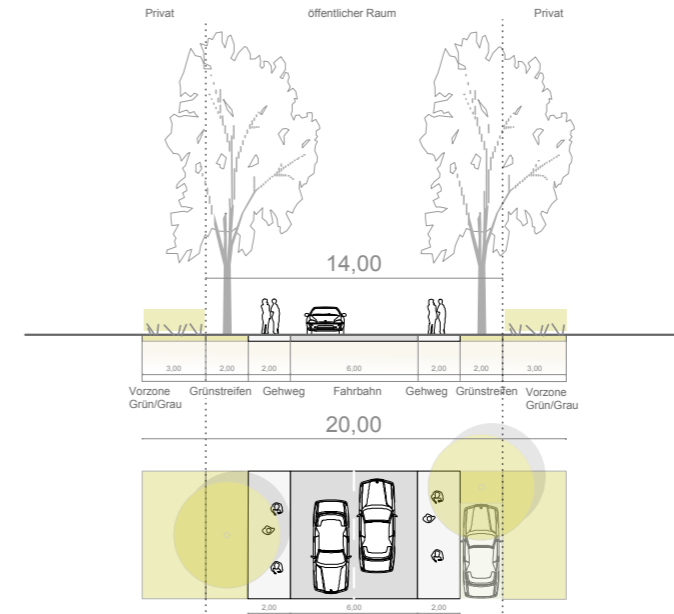
ENTWÄSSERUNGSKONZEPT + PHOTOVOLTAIK



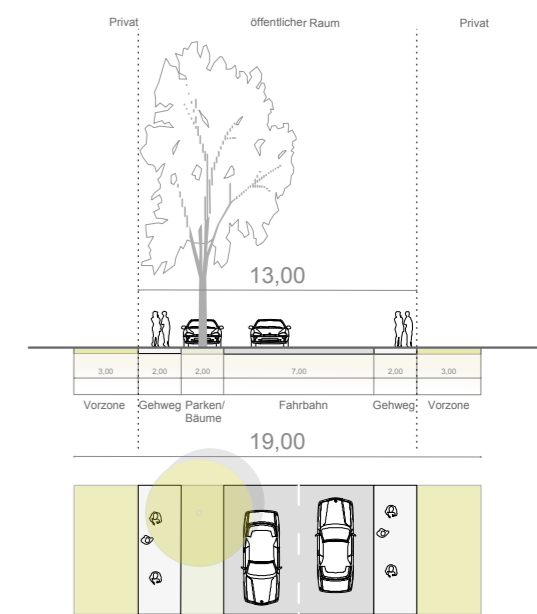
STRASSENPROFILE



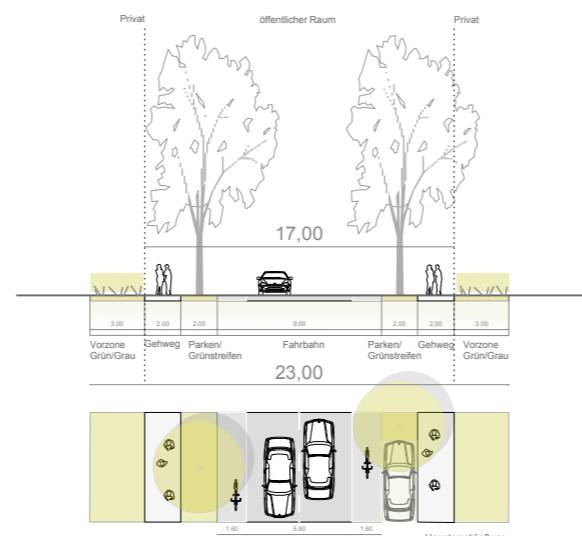
Raffelisenstraße Variante 3



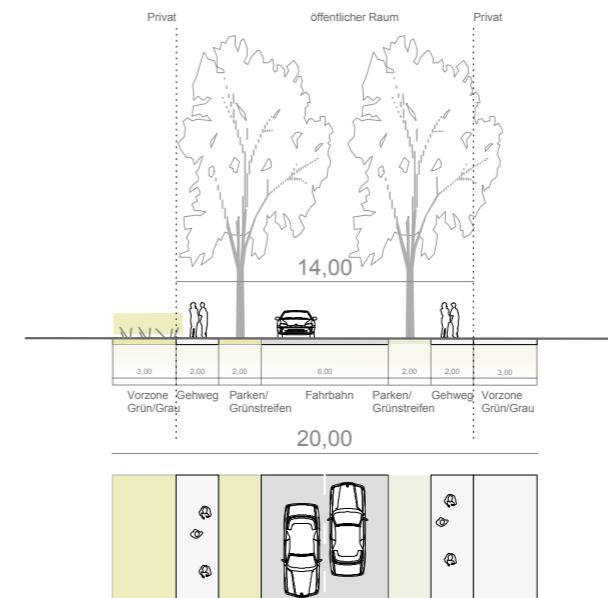
Haupterschließung Mischgebiet



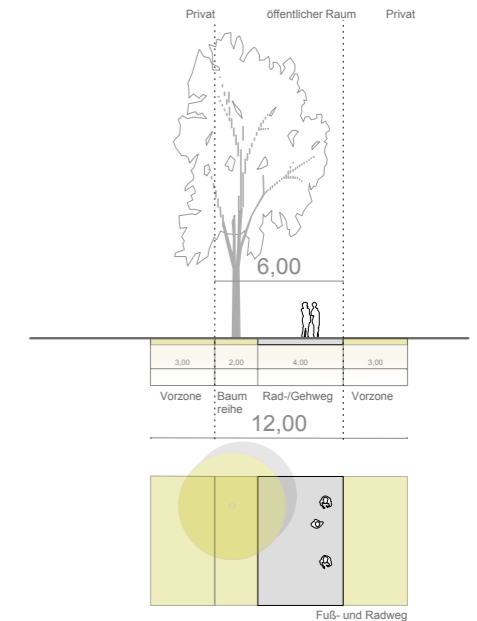
Gewerbestraße



Haupterschließung



untergeordnete Erschließung



Fuß- und Radweg

STRUKTURKONZEPT



MISCHGEBIET

Lage und Struktur



Foto: Baumgruppe an der Mauthstraße, A. Weisel

- » Erhalt prägender Baumstrukturen (Baumgruppen, Allee an der Dorfstraße/ „Alte Erdinger Straße“)
- » Ausbau der Mauthstraße als Erschliessungstraße
- » Wohnen und Arbeiten in engem räumlichen Zusammenhang



Funktionen

- klassisches Gewerbe
- hochwertiges Gewerbe (Büros, etc.)
- kleinteiligeres Gewerbe (Handwerk, etc.)
- Mischgebiet (Hoftypologie: Wohnen+Arbeiten)
- Mischgebiet (Geschosswohnungen + RH+DH)
- Mischgebiet (wohnverträgliches Gewerbe mit Betriebsleiterwohnungen)

MISCHGEBIET

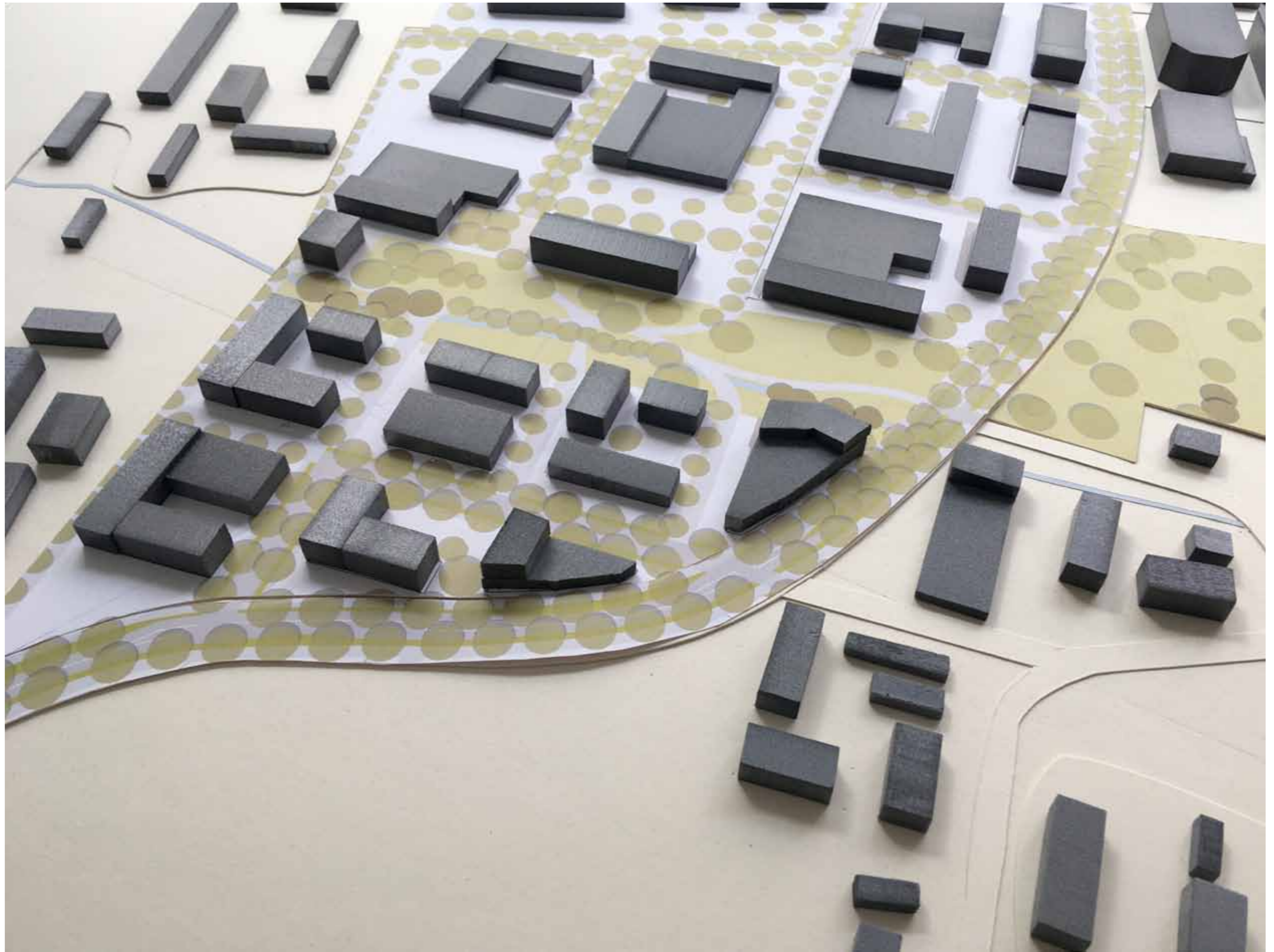
Gebäudetypologie

- » nördlich der Mauthstraße:
Hoftypologie mit Mischnutzung von Wohnen + Arbeiten, typologisch orientiert an landwirtschaftlichen Hofstellen
- » südlich der Mauthstraße:
kleinere Gebäudegruppen mit Mischung aus Geschosswohnungen, Reihenhäusern und Doppelhäusern
- » nördlich der Dorfstraße:
wohnverträgliche Gewerbeeinheiten mit Betriebsleiterwohnungen











DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT