

Erläuterungstext

Idee:

- Identität der Ortsmitte: der zentrale Marktplatz
- Lebendiges Zentrum durch Nutzung und Events
- Einbindung Bestand und Vernetzung der Bereiche

Die neue Ortsmitte von Weßling überzeugt in ihrer städtebaulichen Neuordnung durch ein belebtes Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Vordergrund steht ein großer multifunktional nutzbarer Platz, der die Angebote verbindet und gleichzeitig viele Möglichkeiten für Märkte und Festivitäten bietet. Der dörfliche Charme wird gewahrt.

Die Hauptstraße wird als Versorgungs- und Geschäftsbereich gestärkt und über den Marktplatz mit der Bahnhofstraße funktional verflochten. Sie ist verkehrsberuhigt (Tempo 20) und barrierefrei ausgebaut. Die Bahnhofstraße wird vorrangig von Fußgänger, Fahrradfahrer und als Spielstraße genutzt. Eine abschnittsweise und flexible Realisierung ist vorgesehen.

Städtebau

- Angemessenheit der Höhenentwicklung
- Prägendes städtebauliches Ensemble
- Ortsräumliche Gliederung und Eigenständigkeit
- Aufwertung der Ortseingänge

Die Baukörper nördlich der Hauptstraße werden trotz ihrer großflächigen Nutzungsansprüche im Kontext der gewachsenen Ortsstruktur entwickelt und in einer raumbildenden Beziehung zueinander gesetzt. Das ortsbildprägende Bahnhofsgebäude kann von der Hauptstraße aus gut wahrgenommen werden.

Zusammen mit dem „Stadthaus“ entsteht eine markante räumliche Fassung des neuen Marktplatzes über die Hauptstraße hinweg.

Die östliche Platzkante wird durch die zu erhaltenen Großbäume (Linden) und die daran anschließende langgestreckte Kubatur des Drogeriemarktes geprägt. Als nördliche Platzbegrenzung-im Übergang zur höher gelegenen Bahnhofstraße - fungiert das eingeschossige Gebäude mit Café und Blumenladen. Hier ist auch der Hauptzugang zur Tiefgarage integriert. Als visuelle Mitte wird als zentrales kulturelles Element auf dem Marktplatz der Maibaum aufgestellt.

Architektur, Funktionalität und Nutzung

- Architektur mit Wiedererkennung und hoher Qualität auch für die Einzelhandelsmärkte
- Verwendung von natürlichen, langlebigen, prägende Materialien
- Optimierung der Zugänge um den zentralen Marktplatz
- Guter Nutzungsmix

Einzelhandelsflächen

Die beiden großen Einzelhandelsmärkte erhalten eine prägende Architektur und wirken zusammen mit dem Blumen - Café und dem „Stadthaus“ als ein geschlossenes städtebauliches Ensemble. Alle vier Gebäude bilden zusammen mit den bereits bestehenden Häusern den Raum bzw. die Platzkanten für die neue städtebauliche Qualität des Ortes.

Wohnen und Gewebe, flexibler Nutzungsmix

Der Vollsortimenter ist mit zwei Geschossen überbaut, als Nutzungen sind sowohl gewerbliche Mietflächen als auch Wohnungen denkbar. Das Café und der Drogeriemarkt sind niedriger und eher pavillonartig auf dem langgezogen Grundstück angeordnet. Die Anordnung der Eingänge soll über den ganzen Tag zu einer Belebung des Platzes beitragen. Als Materialien sollen Holz und Beton zum Einsatz kommen.

„Stadthaus“

Das „Stadthaus“ in zentraler Lage an der Kreuzung Hauptstraße und Gautinger Straße bildet mit den beiden Märkten die neuen Platzkanten und integriert durch eine öffnende Geste die Ladeneinheiten an der Gautinger Straße in die Ortsmitte. Das „Stadthaus“ soll aber auch durch seine Nutzung eine zentrale Bedeutung im Ort bekommen. Gut vorstellbar wäre hier ein Touristbüro oder eine sonstige städtische Servicestelle.

Große, natürlich belüftete Tiefgarage

Die Tiefgarage verbessert die Stellplatzsituation in der Ortsmitte. Die Stellplätze sind breiter geplant, gut belichtet und die Garage kann natürlich belüftet werden. Die Ausgänge führen auf den Platz oder direkt in die Märkte. Die wertvollen vorhandenen Bäume auf dem Marktplatz können bei der Unterbauung berücksichtigt werden.

Erschließung, Verkehr und Logistik

- Logische und selbstverständliche Anordnung der Zugänge
- Verkehrsberuhigung und Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs
- Ruhender Verkehr in großer Quartiersgarage
- Unauffällige und optimierte Logistik

Verkehrsberuhigung (Hauptstraße bis Gautinger Straße)

Die Hauptstraße muss trotz realisierter Ortsumfahrung wichtige Erschließungs- und Verkehrsaufgaben übernehmen. Sie ist dabei mit ca. 8.000 -9.000 Pkw- Fahrbewegungen immer noch mäßig bis stark belastet. Von besonderer Bedeutung für die innerörtliche Vernetzung der Funktionsbereiche sind dabei nicht die Verkehrsbelastungen sondern die Fahrzeuggeschwindigkeiten! Ausgehend vom Ortseingang (Gründerzentrum) wird der von München kommende Verkehr durch verkehrswirksame Maßnahmen in seiner Geschwindigkeit auf Tempo 30 als Streckengeschwindigkeit und im Bereich des Marktplatzes auf Tempo 20 (verkehrsberuhigter Geschäftsbereich) reduziert. Diese Geschwindigkeitsreduzierung ist

Voraussetzung für die Vernetzung der beiderseits der Hauptstraße angeordneten erdgeschossigen Geschäftsbereiche. Nur so sind auch die Stärkung des Fahrradverkehrs, das gefahrlose Queren für Fußgänger und die für Weßling so wichtige Stärkung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum realisierbar.

Ruhender Verkehr / Parken – Quartiersgarage

Es ist eine große Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen unter dem Areal des Marktplatzes und der beiden Einzelhandelsflächen vorgesehen. Für den Handel sind ca. 100 Stellplätze erforderlich. Für den Wohn- und Gewerbeteil weitere ca. 20 Stellplätze. So stehen noch ca. 70 Stellplätze für das Park&Ride zu Verfügung, die das Parken im Straßenraum zusätzlich entlasten könnten. Die erforderlichen 32 öffentlichen und 81 Park& Ride-Stellplätze sind auf dem Areal nachgewiesen. Die Tiefgarage erhält eine Zu- und Ausfahrt über die Straße „An der Grundbreite“ und eine zus. Ausfahrt in die Bahnhofstraße. Die Ausfahrt ist daher in alle Richtungen leicht möglich, ohne die Hauptstraße zusätzlich durch Erschließungsverkehr zu belasten.

Park und Ride Konzept

Das Park und Ride Konzept ist über das gesamte Planungsgebiet in kleineren Einheiten verteilt. Insgesamt sind die geforderten 81 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. Die Tiefgarage ermöglicht zusätzliche Stellplätze für ein Ganztags Parken. Ein unterirdischer Anschluss an die Unterführung des Bahndammes ist vorgesehen.

Bahnsteig Zugänge, Barrierefreiheit

Die neu geplanten Zugänge sind in das Konzept der Bebauung und Freiflächengestaltung integriert worden. So entsteht eine hohe Verflechtung der Verkehre im öffentlichen Raum – Bahn Fahrrad, Kfz, Fußgänger etc., die zu einer hohen Frequenz und Belebung des neuen Zentrums führen.

Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferungen und die Entsorgung der Einzelhandelsflächen sind rückwärtig in den Gebäuden angeordnet und belasten das Ortszentrum nicht.

Fahrradkomfort

Das neue Stadtzentrum Weßling fördert die Fahrradbenutzung in besonderer Weise. So stehen zahlreiche überdachte Fahrradstellplätze (ca. 250 Stück) zu Verfügung. Das Radwegnetz wird rund um den Marktplatz und entlang der Hauptstraße ausgebaut.

Busbahnhof /. Grundstück Raiffeisen

Der überdachte Busbahnhof (4 Bushalteplätze) liegt in fußläufiger Entfernung zum barrierefreien Zugang der Bahngleise. Als östlicher Ortseingang wird für das Grundstück der Raiffeisen ein architektonisch eigenständiger und ortsbildprägender Baukörper vorgeschlagen, der Geschäft- und Büronutzungen vorbehalten bleibt. Hier wäre ein weiterer Fachmarkt (Bike-Shop, Garten- oder Tierbedarf) aber auch flexible Loft- Büroflächen (z.B. Gründerzentrum) denkbar. Freiflächenplanung und Grünflächen

- Hohe Aufenthaltsqualität auf neuem Marktplatz
- Revitalisierung und Neugestaltung Hauptstraße
- Nachhaltige Materialien

Der östliche Teil der Hauptstraße wird in seiner Straßenbreite zurückgebaut und erhält bei einem Regelquerschnitt von 7,5 m beidseitig höhengleich angeordnete Radstreifen (farbiger Asphalt). Optisch wird die Straße ab dem Ortseingang (Gründerzentrum) durch begleitende Großbaumpflanzungen eingeengt. Vor der Platzaufweitung (durchgängige Pflasterung am Marktplatz) wird die Hauptstraße als abknickende Vorfahrtsstraße in die Gautinger Straße überführt. Als zusätzliche optisch und funktional wirksame „Bremse“ wird eine Querungshilfe auf Höhe des „Infozentrums“ mit Baumpflanzungen in der Straßenmitte vorgeschlagen. Ergänzend dazu können die zwei Querungshilfen in der Haupt- und Gautinger Straße mit Bedarfsampel für Fußgänger die Fahrgeschwindigkeiten verringern und so den Mischcharakter (alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt!) der neuen Ortsmitte unterstützen. Die reduzierten zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von Tempo 30/20 tragen zur Verkehrssicherheit und –beruhigung sowie zur Lärminderung bei. Der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw (Bus) ist gewährleistet.

Marktplatz und Bahnhofstraße

Der Marktplatz wird zusammen mit der angrenzenden Fahrbahn der Hauptstraße und dem Vorbereich des „Infozentrums“ als zusammenhängende und in der Oberfläche einheitlich gestaltete Ortsmitte ausgebildet. Wichtigste Elemente sind die erhaltene und ortsbildprägende Baumkulisse und der dominante Maibaum. Die Platzfläche ist multifunktional nutzbar (z.B. Wochenmarkt, Weihnachtsmarkt, Maibaumfest). Theater- und Musikveranstaltungen mit Bühnen können bei einer Teilspernung der Hauptstraße durchgeführt werden. Zentrum des Platzes und neuer Treffpunkt im Ort wird das „Café Weßling“ mit dem angeschlossenen Blumenladen.

Die Bahnhofstraße mit der Baumkulisse zur S-Bahn wird über einen großzügigen Treppenlauf mit mittigen Holzpodesten gestalterisch in die Platzfläche eingebunden. Hier entsteht ein verkehrsberuhigter Bereich der v.a. für Fußgänger- und Radfahrer vorgesehen ist. Hier befinden sich auch die großzügigen Fahrradabstellanlagen.

Der barrierefreie Ausgang von den Bahngleisen mündet direkt in den Marktplatz. Über diesen können sich die Fußgänger in alle Richtungen verteilen.

Materialien

Die Gehbahnen und die neu zu pflasternde Platzflächen werden in Natursteinpflaster (Granit, Oberseite geschnitten, gestockt, Kanten gebrochen), ausgeführt. Der Straßenbelag der Gautinger Straße wird in Asphalt ausgeführt, die Fahrradbahnen können davon farbig abgesetzt werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung erfolgt über wechselseitig im Straßenraum gestellte Mastaufsatzleuchten.

Ausstattung

Die sog. Reitertreppe zur Bahnhofstraße erhält mittige Sitz- und Liegepodeste aus Holz. Zur Einfassung der Bauminself sind durchgehende Bänke als Corten-Stahl mit Holzaufgabe vorgesehen. Vor dem Drogeriemarkt sind zusätzliche Fahrradabstellplätze vorgesehen. Abfallbehälter werden nur an besonders belasteten Stellen eingesetzt.

Kunst

Im Vorbereich des „Infozentrums“ wird mit einem Brunnen oder einer Kunstinstallation der Auftakt der neuen Ortsmitte symbolisiert. Wechselnde Kunstausstellungen oder Symposien im Freiraum stärken die Fremdenverkehrsfunktionen und die Alleinstellungsmerkmale von Weßling.