

Konzept

Wir schlagen zur künftigen lesbaren und prägnanten Formulierung der Neuen Mitte Wessling 3 wesentliche Interventionen – die Grüne Fuge, die Qualifizierung der Straßenräume Bahnhof- und Hauptstraße, sowie den Neuen Marktplatz vor.

Die Grüne Fuge

Im Zwischenraum zwischen Bahnkörper und Trasse Hauptstraße wird künftig an Stelle der vorhandenen heterogenen Bebauung mit einem sehr hohen Anteil an ungeordneten versiegelten Flächen eine locker mit Bäumen überstellte öffentliche Freifläche mit Sport und Spielflächen vor allem für Jugendliche etabliert. Es ist ein Möglichkeitsraum zur vielfältigen öffentlichen Nutzung, die die am See in anderer Qualität vorhandenen Möglichkeiten ideal ergänzt.

Sie verlinkt die neue Ortsmitte mit dem den Ort umgebenden Landschaftsraum, nimmt auch übergeordnete Fuß- und Radwegverbindungen z.B. nach Gilching auf. Gleichzeitig bildet dieser Raum künftig eine qualitätvolle, wie auch – auf Grund der Seltenheit dieser Geste – erinnerbare, Begleitung für den aus NordOst mit Fahrzeugen wie z.B. PKW und Bahn Ankommenden.

Diese Geste setzt sich künftig durch zitierten von Vegetations- Ausstattungs- und Belagselementen entlang der Bahntrasse über den Bahnhofsvorbereich im Idealfall bis zum Südwestlichen Ortsausgang fort.

Qualifizierung der Bahnhof- und Hauptstraße

Die Bahnhofstraße mit Bahnhofsvorbereich

Der Bereich zwischen Kreuzung Bahnhofstraße/Hauptstraße, über Bahnhofsvorbereich bis Kreuzung Bahnhofstraße/Schulstraße ist als großzügiger Raum für Fußgänger und Fahrradfahrer konzipiert.

Der Bereich ist dazu stark Verkehrsberuhigt, erhält inkl. notwendiger verschmälerte Fahrbahn (auch Busfurt) im Einbahnverkehr (in Richtung West), den selben Belag. Die vorhandenen oberirdischen Parkplätze entfallen und werden einmal in eine unterirdische Zentralgarage unter dem Neuen Marktplatz sowie optional in eine weitere P+R Tiefgarage unter der Grünen Fuge organisiert.

Westlich der Unterführung dient der neue Gebäudevorplatz als räumliche Aufweitung gegenüber des westlichen Gleiszugangs.

Eine 3m breite Busspur verläuft mit weicher Separation auf den Flächen für Fußgänger und Radfahrer.

Die neuen Bushaltestellen mit Aufstellmöglichkeit für 3 Busse befinden sich logisch situiert nördlich des Neuen Marktplatzes im Nahbereich des neuen barrierefreien Zugangs zum Bahnsteig.

Die Hauptstraße mit Mariensäule

Die angestrebte Verkehrsberuhigung der Hauptstraße wird durch verschiedene Maßnahmen erreicht

- städtebauliche Verengung der Einfahrt von Osten am reorganisierten Knotenpunkt der

Gautinger Straße durch enge bauliche Setzung der gegenüberliegenden Gebäude Bürger- und Wohn/Geschäftshaus

- Ausweisung der Hauptstraße als 30 Zone
- Verringerung der Breite auf 6 m
- In der Fahrspur angeordnete Übergangsmöglichkeiten mit Belagswechsel an wichtigen Kreuzungspunkten (Mariensäule)
- durch Einparkverkehr der Senkrechtparker - Aufmerksamkeit erhöht
- entsprechende Materialverwendung des Belages der Fahrbahn/ Gehbahn mit weicher Separation zur Gehbahn

Das Parken vor Geschäften bleibt damit weiterhin möglich, der Gehweg wird jedoch entlang der nördlichen Seite vor die Häuser und Geschäftsfassaden verlegt, so dass die Hauptstraße den Charakter einer Einkaufsstraße erhält.

Der bisherige Standort der Mariensäule wird durch die Schaffung eines kleineren Platzbereiches als besonderer Punkt als Auftakt/ Abschluss der Hauptstraße/ Ecke Bahnhofstraße von Westen kommend als Entree markiert und aufgewertet. Der kleine Platz dient gleichzeitig als verkehrsberuhigende Maßnahme durch Belagsänderung in der Fahrbahn. Ein sicheres Überqueren der Hauptstraße in Richtung See wird so möglicher.

Der Neue Marktplatz

Städtebauliche Setzungen und Nutzungskonzept

Drei klare einfache Baukörper bilden die baulichen Raumkanten des neuen Marktplatzes. Eine Mischung aus öffentlichen und gewerblichen Nutzungen ermöglicht eine kontinuierliche Belebung der neuen Mitte.

Auftakt bildet hierbei das neue Bürgerhaus.

Als weithin sichtbares, öffentliches Gebäude beherbergt es Jugendbereich, Bürgercafé und Bürgersaal. Zusätzliche gemeindliche Nutzungen sind im neuen Bürgerhaus ebenfalls denkbar.

Zur räumlichen Fassung der Hauptstraße wird ein straßen begleitender Baukörper vorgeschlagen, welcher neben kleinteiligen Gewerbenutzungen im Erdgeschoss auch Wohneinheiten in den Obergeschossen vorsieht. Durch die zentrale Lage und die barrierefreie Erschließung sind diese prädestiniert für Seniorenwohnen.

Die großflächigen Nutzungen des Vollsortimenters und des Drogeriemarktes werden in einem kompakten zweigeschossigen Baukörper westlich des Marktplatzes untergebracht. Die Zweigeschossigkeit ermöglicht neben einer wirtschaftlichen Grundfläche und Vertikalerschließung auch eine Belebung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes. Die Anlieferung wird rückseitig im Bereich der Bahnstufung organisiert. In diesem Bereich befindet sich auch die Andienung der Tiefgarage.

Ein kleineres Busterminal mit großzügigem überdachtem Wartebereich und rückwärtigen überdachten Fahrradabstellplätzen bildet nach Norden den räumlichen Abschluss des Marktplatzes.

Öffentlicher Freiraum

Der Offenraum des neuen Marktplatzes entsteht zwischen den neuen Gebäuden, die Hauptstraße miteinbeziehend. Richtung Norden fängt eine Treppen und Rampenanlage – die auch Sitzmöglichkeiten mit Blickrichtung Südsüd West bietet - den Höhensprung des Geländes zur Bahnhofstraße auf. Die barrierefreie Erschließung funktioniert an dieser

Stelle über einen Aufzug im nordöstlichen Bereich des zweigeschossigen Gebäudes für Vollsortimenter Drogerie bzw. über die schwach geneigte Rampenanlage.

Als neue Mitte Wesslings wird der Marktplatz zukünftig durch Zusammenführung verschiedener Funktionen und Lebensbereiche belebter Treffpunkt. Neben der täglichen Einkaufsmöglichkeit trägt die Möglichkeit, im Bürgerhaus Bereiche des öffentlichen Lebens sowie der Verwaltung zu integrieren einen wichtigen Bestandteil zur Schaffung einer tatsächlichen "Ortsmitte" bei. Der Wochenmarkt, traditionelle Maibaumaufstellung, Bürgercafé, Sitzstufen und Sitzbänke sowie die "Linde am Marktplatz" beleben den Platz.

Die Verlagerung z.B. des Blumenladens sowie des Tierfutterfachhandels als auch die Schaffung weiterer kleinerer Einzelhandelseinheiten in das neue Wohn- und Geschäftsgebäude konzentrieren mit den bestehenden Geschäften östlich der Gautinger Straße diese Angebote an dem räumlich und funktional logischen Punkt im Ort.

Die Verwendung hochwertiger Materialien als Bodenbelag des Neuen Marktplatzes über die Hauptstraße verlaufend präzisiert und markiert den Ort im Siedlungskörper.

Künftige Parkplatzsituation

Die oberirdischen Park+Ride Stellplätze werden einmal in die neue TG unterhalb des Marktplatzes verlegt. Optional zu einer zweiten Geschossebene TG schlagen wir eine eingeschossige Tiefgarage unterhalb der Grünen Fuge entlang der Gleise vor. Entlang der verkehrsberuhigten Hauptstraße werden in einem baumüberstandenen Streifen zusätzliche weitere Stellplätze geschaffen.

Resümee

Die wesentliche Ausweitung bzw. Neuschaffung öffentlichen Räume unterschiedlichster Funktionen und Qualitäten, die klaren und präzisen städtebaulichen Setzungen mit der ergänzend angedachten öffentlichen Nutzung, die Konzentration kommerzieller Angebote und nicht zuletzt die Verwendung besonderer Materialien schaffen künftig eine bisher vermisste Neue Mitte für Wessling, die Bewohner und nicht zuletzt auch die Gäste.