



Gemeinde Oberschleißheim
**Feinuntersuchung
Platzgestaltung Ortsmitte**

Januar 2014

Auftraggeberin: Gemeinde Oberschleißheim
Freisingerstraße 15
85764 Oberschleißheim

vertreten durch:

Erste Bürgermeisterin Elisabeth Ziegler

Fachliche Betreuung:

Josef Schartel

Auftragnehmer: DRAGOMIR STADTPLANUNG
Kochelseestraße 11
81371 München

Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing.(FH) Martin Birgel,
Architekt und Stadtplaner ByAK

Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker,
Landschaftsarchitektin ByAK

Förderung Gefördert über das Bund-Länder-Programm
Städtebauförderung Soziale Stadt

Januar 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUFGABE UND INHALT DER FEINUNTERSUCHUNG	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Planungs- und Beteiligungsprozess	4
2	AUSGANGSLAGE	6
2.1	Bestandssituation	6
2.2	REWE Konzept	8
2.3	VU Soziale Stadt Parksiedlung - Szenario A	9
2.4	Umbauplanung Hortgebäude	10
2.5	Baumbestand und Grobbewertung	12
3	ERGEBNIS DER FEINUNTERSUCHUNG	15
3.1	Die zentrale Platzfläche	15
3.2	Übergang zum Bürgerplatz und dessen Gestaltung	16
3.3	Anbindung zum Stutenanger	19
3.4	Anbindung Michaelianger und Hortgebäude	20
3.5	Einbeziehung des weiteren Umfelds (Kirchvorplatz)	21
4	ECKPUNKTE DER FEINUNTERSUCHUNG	22
	BÜRGERPLATZ	22
5	ANHANG	24

1 AUFGABE UND INHALT DER FEINUNTERSUCHUNG

1.1 Aufgabenstellung

Inhalt und Umgriff

Grundlage für die Feinuntersuchung bilden die vorbereiteten Untersuchungen zur „Sozialen Stadt Parksiedlung“ und hier insbesondere der Rahmenplan Szenario A. Dieser sieht zur Stärkung der Ortsmittenfunktion einen zentralen Platz vor, der zwischen dem Bürgerhaus im Osten, dem geplanten Vollsortimenter im Norden, dem Schulbereich im Süden und dem Gebäude Am Stutenanger 6 im Westen angelegt werden soll.

Anstehende Veränderung durch Neuplanung REWE Vollsortimenter

Die Konzeptentwicklungen für den geplanten „Vollsortimenter“ durch die Firma REWE liegen vor und wurden dem Gemeinderat vorgestellt. Auf Basis dieser aktuellen Planung wurde DRAGOMIR STADTPLANUNG beauftragt, eine Feinuntersuchung für die Ausgestaltung des zentralen Platzbereichs zu erarbeiten. Dieser Platz soll die angrenzenden Nutzungen miteinander verbinden und die bestehenden gestalterischen und funktionalen Mängel beseitigen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Bewältigung der unterschiedlichen Höhenniveaus der angrenzenden Freiflächen und Gebäude zu.

Gestalterische Anforderung an die Feinuntersuchung

Neben der Bewältigung dieser funktionalen Anforderungen sind Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die das beabsichtigte Ziel der Herausbildung einer Ortsmitte unterstreichen. Dabei ist auf einen barrierefreien Ausbau auch der angrenzenden Flächen Wert zu legen. Der Baumbestand ist zu bewerten und in das Gestaltungskonzept einzubeziehen.

1.2 Planungs- und Beteiligungsprozess

Auf Grundlage der unter Kapitel 2 beschriebenen Ausgangssituation und vorhandener Planungen wurden drei alternative Ansätze zur Neugestaltung des Bürgerplatzes von unserem Büro erarbeitet.

Einbindung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur VU „Soziale Stadt“ gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere auch die Wünsche der Bürger für die Ausgestaltung dieses zentralen Platzes, sind in die Alternativen mit eingeflossen.

Untersuchung verschiedener Alternativen

Die ersten drei Alternativen wurden in verschiedenen Gremien einer intensiven Diskussion unterzogen, mehrfach überarbeitet und den in diesen Gremien neu formulierten Anforderungen angepasst. Alle untersuchten Alternativen sind im Anhang chronologisch zusammengestellt. In dieser Doku-

mentation wird nur das abgestimmte und vom Bauausschuss beschlossene Konzept näher erläutert.

Es fanden folgende Termine zur Abstimmung mit Gremien der Gemeinde Oberschleißheim und Arbeitsgruppen statt:

- 16.10.2012** Vorstellung und Diskussion mit der Projektgruppe Nahversorgung und Gewerbe im Quartiersladen WIR (Am Stutenanger 6)
- 27.11.2012** Vorstellung und Diskussion im Gemeinderat
- 17.12.2012** Vorstellung und Diskussion im Bauausschuss
- 14.02.2013** Vorstellung und Diskussion in der Arbeitsgruppe im Sitzungssaal, Rathaus
- 13.06.2013** Vorstellung und Diskussion in der Arbeitsgruppe im Sitzungssaal, Rathaus

Da sich der Entscheidungsprozess in den Gremien schwierig gestaltete, wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein Arbeitsmodell angefertigt, um die Platzgestaltung und die Höhenentwicklung besser dreidimensional zu veranschaulichen. Des Weiteren war es in dem Modell mittels verschiedener beweglicher Einsätze möglich, alternative Konzepte zur Platzmöblierung, Anordnung der Bäume sowie Größe und Lage des Pavillons zu veranschaulichen.

Am 16.12.2013 wurde im Bauausschuss der Beschluss für die Eckpunkte der Feinuntersuchung gefasst. Diese sollen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Platzes dienen.

**Arbeitsmodell zur Unterstützung
des Entscheidungsprozess**

2 AUSGANGSLAGE

2.1 Bestandssituation

Überblick über Bestand

Das gesamte Areal stellt sich sehr heterogen dar. Die Gebäude sind teilweise in einem schlechten baulichen Zustand. Die Freiräume sind verwinkelt und für nicht ortskundige kaum nachzuvollziehen. Der überwiegende Teil der Freiflächen wird von einem großen Parkplatz in der Mitte des Untersuchungsgebiets dominiert. Anfahrbar ist der Parkplatz nur über eine Stichstraße am östlichen Rand des Grundstücks. Auf dem Parkplatz sind Wertstoffsammelcontainer aufgestellt.



Abb. 1: Blick vom Stufenanger 6 auf das Bürgerzentrum, Hort und die Parkplatzfläche des Vollsortimenters - die zukünftige Platzfläche



Abb. 2 + 3: Parkplatz und rückwärtiger Bereich des Vollsortimenters

Oberirdischer Parkplatz hinter dem Vollsortimenter

Dieser Parkplatz wird von der Rückseite des REWE Marktes und der Anlieferung für die kleineren Läden dominiert. Die Eingänge für den Vollsortimenter und die Läden befinden sich, vom Parkplatz abgewandt, auf der Nordseite der Gebäude.

Dort liegt zwischen den beiden Gebäuden eine kleine introvertierte Platzfläche mit Pflanztrögen und Sitzgelegenheiten. Eine Verbindung zum Parkplatz ist nur über Stufen möglich. Eine direkte Sichtbeziehung besteht nicht.

**Eingangssituation für
Vollsortimenter und Läden**



Abb. 4: Vorplatz des Nahversorgungsbereichs

Die Hauptorientierung der Platzfläche erfolgt derzeit zum Stutenanger. Diese kleine Platzfläche wird umrahmt von zwei eingeschossigen Gebäuden. Der größere L-förmige Baukörper mit Satteldach beinhaltet neben dem REWE Markt noch mehrere kleinere Geschäfte, u.a. eine Apotheke, eine Bäckerei und ein Schreibwarenladen. Zum Teil befindet sich in dem Gebäude auch Leerstand, der durch gemeindliche Nutzungen (KreaPark) aufgefangen wird. Das kleinere Flachdachgebäude beinhaltet eine Gaststätte, welche in den letzten Jahren einem häufigen Pächterwechsel unterlag. Das Gebäude und die zugehörigen Freibereiche sind nur über Treppen erreichbar.

Das Nachbargebäude Stutenanger 6 ist von der Platzfläche vor dem REWE höhengleich zu erreichen. Von der Straße „Am Stutenanger“ ist der Zugang nur über eine Treppe und eine nicht barrierefreie Rampe möglich.

Anbindung Stutenanger 6



Abb. 5 + 6: Zugang zum Bürgerplatz von Theodor-Heuss-Straße und Wochenmarkt auf dem Bürgerplatz

Bürgerhaus mit Bürgerplatz

Südlich des Parkplatzes befindet sich das Bürgerhaus der Gemeinde Oberschleißheim mit integrierter Bücherei, Jugendzentrum und der Gaststätte „Die neue Bürgerstuben“. Der derzeitige Bürgerplatz wirkt aufgrund der vorhandenen Baumpflanzungen, der unterschiedlichen Pflasterbeläge und der Gestaltung der Freischankflächen der neuen Bürgerstuben unübersichtlich. Klare Wegebeziehungen sind nur schwer zu erkennen. Die Verbindung zum Nahversorgungszentrum Am Stutenanger ist für nicht Ortskundige nicht ersichtlich.

Die Oberflächengestaltung des Bürgerplatzes ist uneinheitlich und in großen Teilbereichen nicht barrierefrei. Der Bürgerplatz wird derzeit an der Süd und Westseite von dichtem Vegetationsbestand und Aufwuchs gerahmt. Dieser Bereich erzeugt insbesondere Nachts viele unübersichtliche Angsträume. (vgl. VU Soziale Stadt Parksiedlung)

2.2 REWE Konzept

Das neuen Konzept für die Bebauung der beiden Grundstücke am Stutenanger sieht eine vollständige Neuorganisation der Gebäude, Freiflächen und des ruhenden Verkehrs vor.

Vollsortimenter

Der neue östliche Baukörper beinhaltet den Vollsortimenter und ist als eingeschossiges Gebäude geplant. Im Süden zum Bürgerplatz orientiert ist ein Café mit Backshop vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt von Norden vom Stutenanger über eine eingehauste Anlieferungszone.

Laden- und Geschäftshaus

Im westlichen Baukörper sind im Erdgeschoss Läden und gastronomische Einrichtungen vorgesehen. Die Obergeschosse sollen als Arztpraxen und Büros genutzt werden. Insgesamt soll dieser Baukörper zur räumlichen Definition des Platzes drei Geschosse haben.

Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen

Für den Stellplatzbedarf der neuen Nutzungen sind zwei getrennte neue Tiefgaragen vorgesehen. Um die Rampenlängen möglichst kurz zu halten, wird das Eingangsniveau der beiden Gebäude um ca. 1m gegenüber dem Bestandsniveau angehoben. Die Rampen befinden sich jeweils an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen. Eine geringe Anzahl an Stellplätzen ist oberirdisch, mit direkter Zufahrt vom Stutenanger vorgesehen.

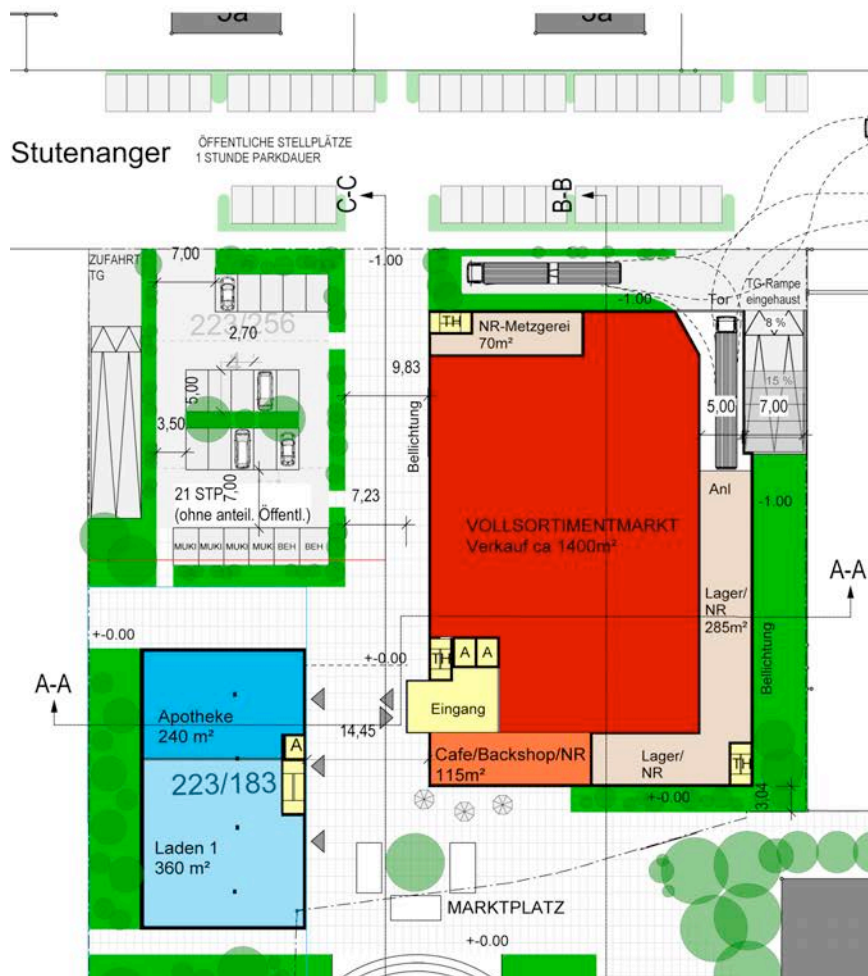


Abb. 7: Konzept REWE; Quelle: Höldrich Architekten

2.3 VU Soziale Stadt Parksiedlung - Szenario A

Im Rahmen der VU Soziale Stadt Parksiedlung von 2010 wurde im Szenario A eine mehrgeschossige Bebauung mit Vollsortimenter im Erdgeschoss und mit geeigneten Nutzungen in den Obergeschossen vorgeschlagen. Entlang der Verbindungsachse zum Bürgerzentrum sollen kleinteilige und attraktive Geschäftsnutzungen das Angebot des Vollsortimenters ergänzen. Die Dienstleistungen im Erdgeschoss des Gebäudes Am Stutenanger 6 sollen durch eine öffentliche Nutzung des Vorbereichs (Wochenmarkt, Spielplatz, öffentlich nutzbare Grünfläche u.ä.) unterstützt werden. Der neue zentrale Nahversorgungsbereich sollte in Höhenlage dem Grundstück Stutenanger 6 angepasst werden, also etwa 1,2 m über dem Straßenniveau Am Stutenanger. Dem entsprechend könnten die Stellplätze unter diesem Nahversorgungsbereich angeordnet werden, etwa eine halbe Ebene tiefer als das Straßenniveau Am Stutenanger und mithin leicht und angstfrei erreichbar.

Des Weiteren wurde die Öffnung des Hortgebäudes zum neuen Platz durch Entfernung der Umzäunung und Neuordnung des Außenbereichs, ggf. sogar durch eine Außenbühne im Anschluss an die Bühne im Souterrain vorgeschlagen.

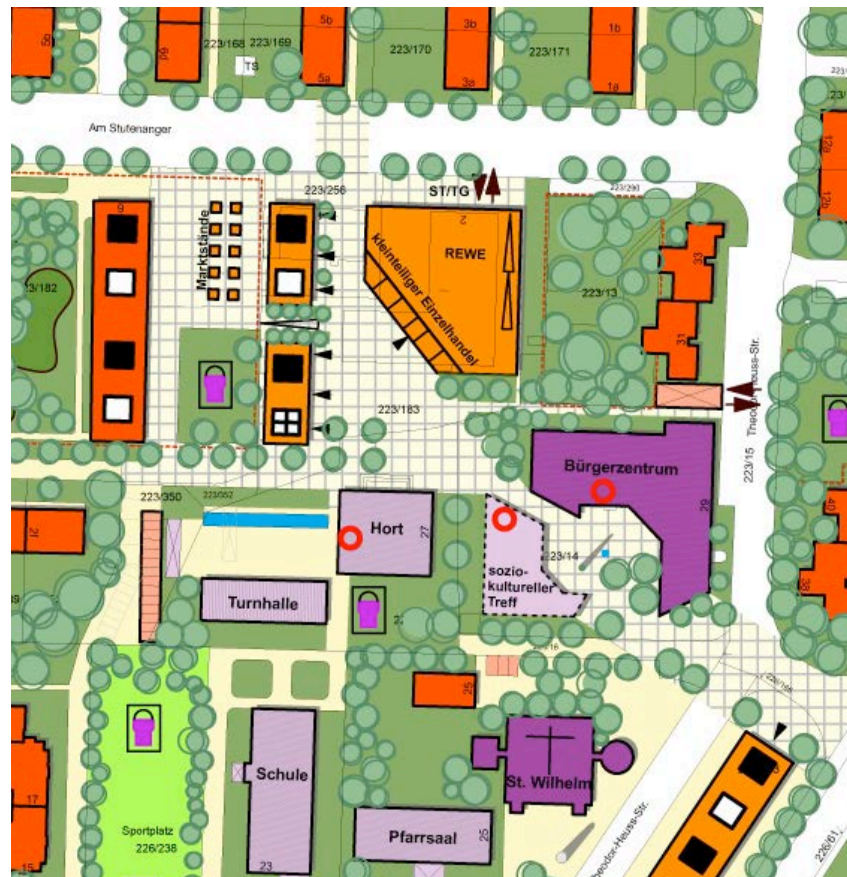


Abb. 8: Ausschnitt aus Szenario A; VU Soziale Stadt Parksiedlung 2010
Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG und FHM Prof. Tilo Klöck

2.4 Umbauplanung Hortgebäude

Derzeit ist keine barrierefreie Erschließung des Hortgebäude gegeben

Südlich an den Parkplatz angrenzend befindet sich das Schul- und Hortgelände mit einem markanten Backsteingebäude. In diesem sind neben dem Hort auch noch Teile der VHS untergebracht. Es verfügt derzeit bereits über zwei separate Eingänge. Auf der Ostseite gelangt man über eine steile Treppe ins Obergeschoss mit den Räumlichkeiten der VHS. Auf der Westseite befindet sich der ebenerdige Eingang für den Hort, von welchem im Inneren eine Treppe auf das ca. 1,20 m höhere Erdgeschossniveau führt. Das Gebäude ist somit derzeit nicht barrierefrei erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt ebenfalls nur über Treppen.



Abb. 9: Hortgebäude mit Böschung zur Belichtung des Souterrain

Im Zuge des Ausbaus der Ganztagsbetreuung sollen die Räumlichkeiten im Untergeschoss des Gebäudes als Mensa für die Schüler der benachbarten Grundschule ausgebaut werden. In diesem Zuge soll gleichzeitig ein barrierefreier Zugang für die Schüler als auch die Anlieferung der Mensa realisiert werden. Optional wird dabei von der Gemeinde untersucht, durch den Einbau eines internen Lifts in das vorhandene Atrium auch die anderen Geschosse barrierefrei zu erschließen.

Zur Belichtung der Mensa und als zweiter, baulicher Rettungsweg ist die Abgrabung im Norden des Gebäudes zu erhalten.

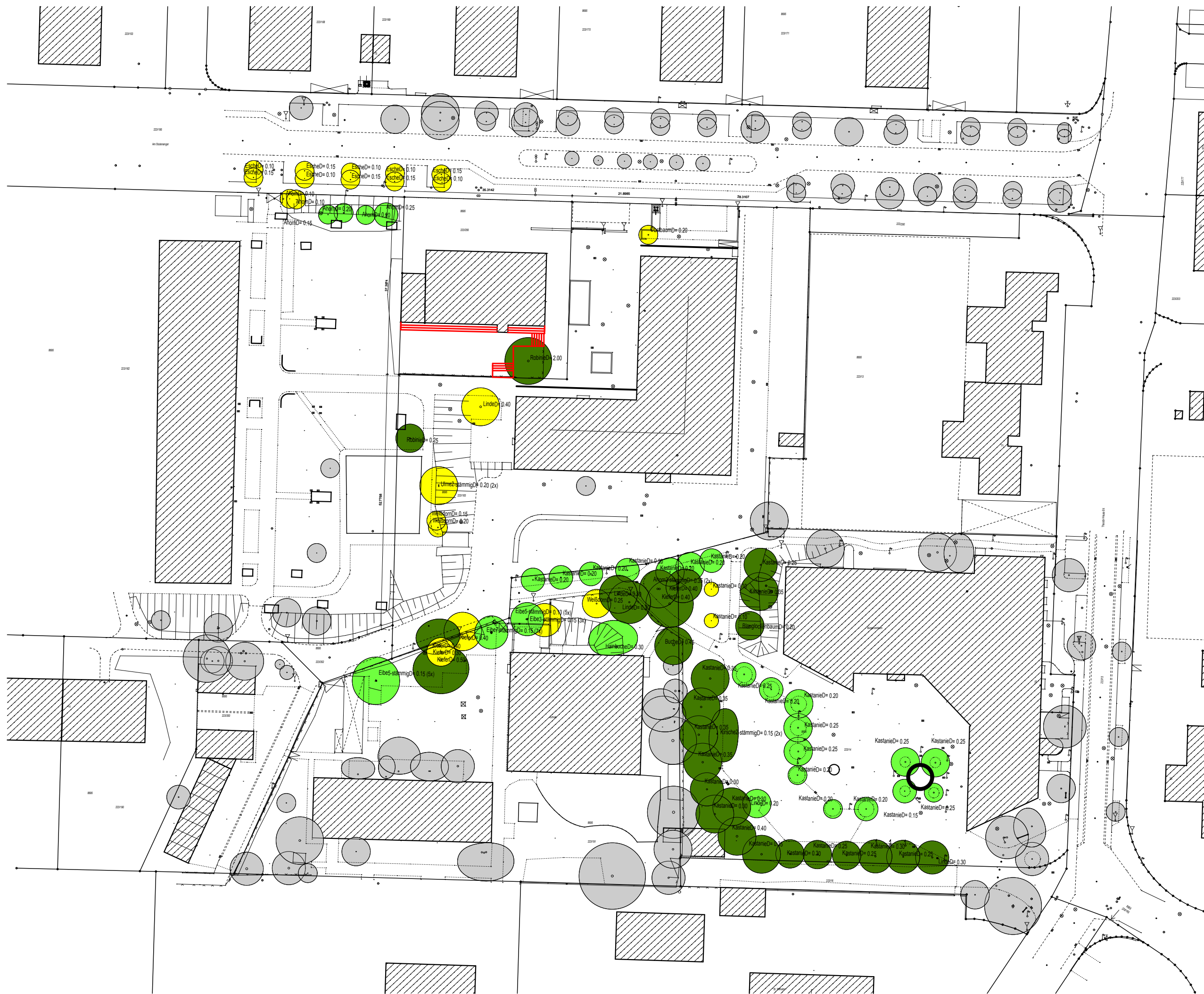
Geplante Umbaumaßnahmen im Zuge des Einbaus einer Cafeteria



Abb. 10 + 11: Umzäunung und Eingang des Hortgebäudes

2.5 Baumbestand und Grobbewertung

Auf Grundlage der vorliegenden Vermessung wurde durch unser Büro eine Grobbewertung des vorhandenen Baumbestands hinsichtlich Vitalität und Erhaltenswürdigkeit vorgenommen. Hierbei wurden nur die kritischen Bäume in den zentralen Bereichen betrachtet. Die Randbereiche und Bäume die aufgrund der vorliegenden REWE-Planung nicht gehalten werden können, wurden nicht bewertet.



- Legende
- sehr erhaltenswert
 - bedingt erhaltenswert
 - nicht erhaltenswert
 - nicht erfasst

VEGETATIONSBEWERTUNG
GEMEINDE
OBERSCHLEISSHEIM
PLATZGESTALTUNG
 Theodor-Heuss-Str. / Am Stutenanger

75 675
 M 1: 750 N
 15.11.2012

3 ERGEBNIS DER FEINUNTERSUCHUNG

Der neue Platz zwischen Vollsortimenter, neuem Geschäftsgebäude mit Läden und Büros, Bürgerzentrum und Hortgebäude soll möglichst barrierefrei und auf direktem Weg die Parksiedlung an den bestehenden Bürgerplatz anbinden. Aus diesem Grund sollen Umwege, Hindernisse und Höhenunterschiede im Sinne einer möglichst großen Übersichtlichkeit und einfachen Querbarkeit für Fuß- und Radverkehr vermieden werden.

In den ersten Konzepten (siehe Anhang) wurde intensiv geprüft und untersucht, wie unter diesen Ansprüchen ein Großteil der zentralen Baumgruppe auf dem jetzigen Parkplatz erhalten werden kann. Da sich die Bäume an dieser Stelle jedoch ca. 1,0m unter dem zukünftigen Platzniveau befinden hatte dies immer zur Folge, dass für den Erhalt der Bäume große Abtreppungen, Stützwände und Stufenanlagen notwendig waren. Die Durchlässigkeit des Platzes wurde somit in allen untersuchten Varianten beeinträchtigt. Im Rahmen der Arbeitsgruppe wurde daher entschieden, zu Gunsten einer besseren Übersichtlichkeit des Platzes und damit einer erhöhten Sicherheit auf den Erhalt der zentralen Baumgruppe zu verzichten.

Barrierefreiheit des neuen Platz

Erhalt der zentralen Baumgruppe



Abb. 12: Modellfoto mit Blick von Süden nach Norden

3.1 Die zentrale Platzfläche

Der zentrale Marktplatz fällt von seinem höchsten Punkt am Eingang des Vollsortimenters und dem gegenüberliegenden Geschäftsgebäudes nach Süden in Richtung Hortgebäude mit leichtem Gefälle ab.

Höhenentwicklung des neuen zentralen Platzes

Belebung durch angrenzende Nutzungen

Das Café ist am nördlichen Rand des Platzes im Gebäude des Vollsortimenters angeordnet und bildet mit dem südorientierten sonnigen Freischankfläche einen attraktiven Abschluss des Platzes. Im westlich angrenzenden Geschäftsgebäude sollen weitere gastronomische Einrichtungen untergebracht werden, die neben dem Café für eine zusätzliche Belebung des Platzes sorgen.

Verschiedene Aufenthaltsqualitäten durch optische Gliederung der Platzfläche

Der neue Platz soll hierbei verschiedene Aufenthaltsqualitäten bieten und vielfältige Nutzungen ermöglichen. Hierfür ist eine optische Zonierung der Platzfläche erforderlich, damit diese auch von verschiedenen Gruppen unterschiedlich in Anspruch genommen wird. Das Konzept sieht daher zum einen eine größere Baumgruppe vor, die insbesondere im Sommer Schatten spendet und somit zum Sitzen und Rasten einlädt. Daneben ist ein großes, hölzernes Sonnendeck vorgesehen, das auch Möglichkeiten zum Verweilen und Spielen bietet. Als drittes ergänzendes Element soll das Element Wasser in Form eines Wasserspiels mit aufgenommen werden.

Sitzmöglichkeiten zur Randeinfassung - Definition des Übergangs zu den privaten Grundstücken

Für die Randbereiche und Übergänge zu den privaten Freiflächen des Hortgebäudes und des Jugendzentrums sind Sitzelemente aus Sichtbeton mit Holzauflagen vorgesehen. Diese durchgehenden, ca. 40 cm hohen Elemente bilden eine ausreichende und klar verständliche Abgrenzung des öffentlichen Raums von den privaten Freibereichen, ohne auf Zäune oder Mauer zurückgreifen zu müssen. Gleichzeitig wird auf diese Weise eine Vielzahl an verschiedenen Sitz- und Rastmöglichkeiten um den Platz herum angeboten. Durch entsprechende Holzauflagen bieten diese den notwendigen Sitzkomfort für einen längeren Aufenthalt.

3.2 Übergang zum Bürgerplatz und dessen Gestaltung

Sichtverbindung

Die Wegeverbindung zum bestehenden Bürgerplatz sollte möglichst großzügig ausgebildet werden, um den Sichtkontakt zwischen beiden Platzflächen zu ermöglichen. Bereits beim Betreten des Bürgerplatzes sollte die neue Platzfläche im Westen sichtbar sein.

Einheitliche Gestaltung und Barrierefreiheit

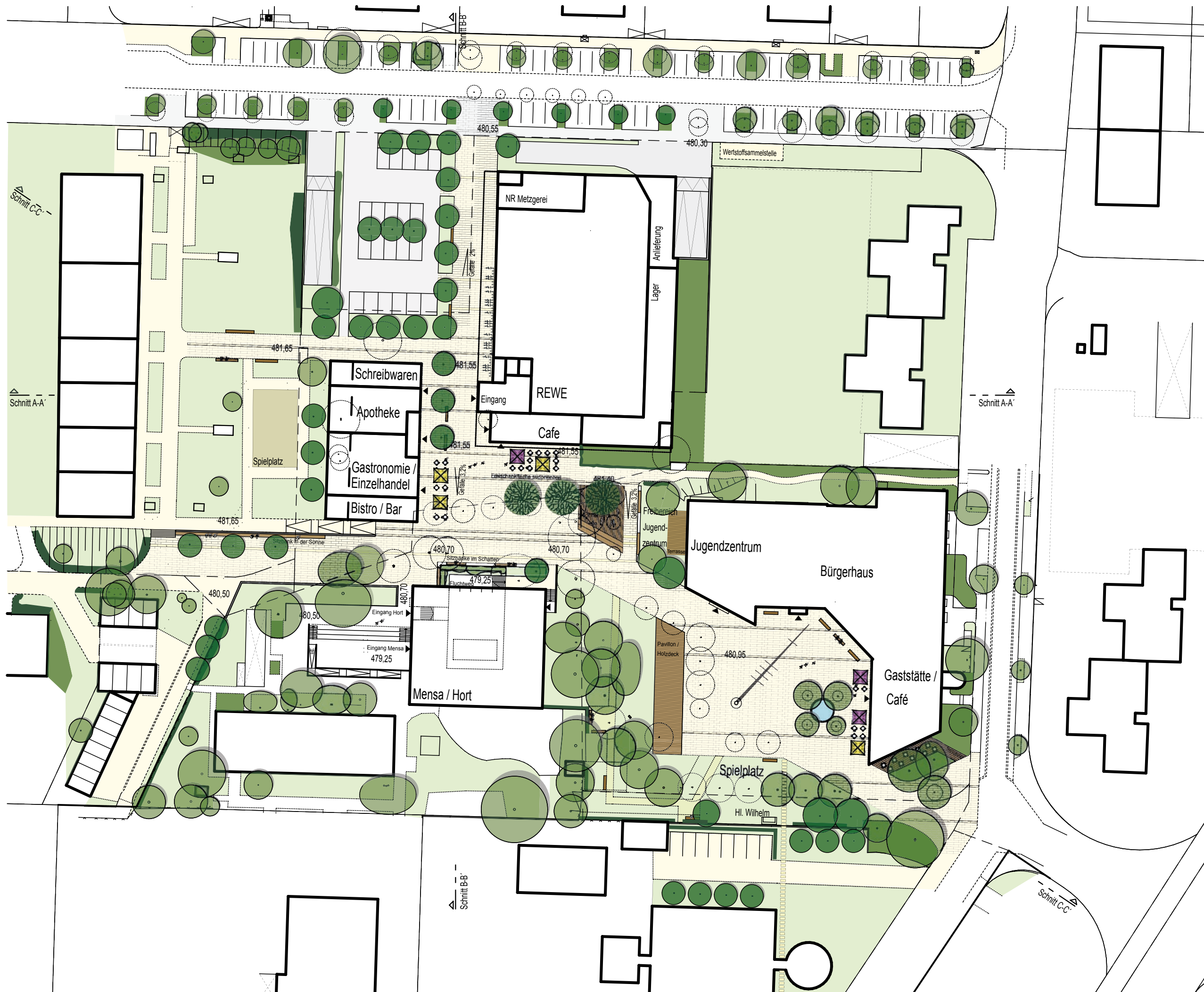
Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbilds, eines durchgängigen Gesamtkonzepts sowie der konsequenten Umsetzung der Barrierefreiheit sollte der Bürgerplatz in der Oberflächengestaltung an den neuen zentralen Platz angepasst werden.

Dimensionierung des Bürgerplatzes

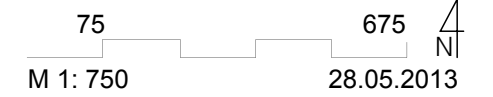
Im Zuge dieser Neugestaltung wird der bestehende Bürgerplatz in seinen Ausdehnungen etwas reduziert. Ein neues Holzdeck oder ein Pavillon schaffen ein Podium für zukünftige

Legende:

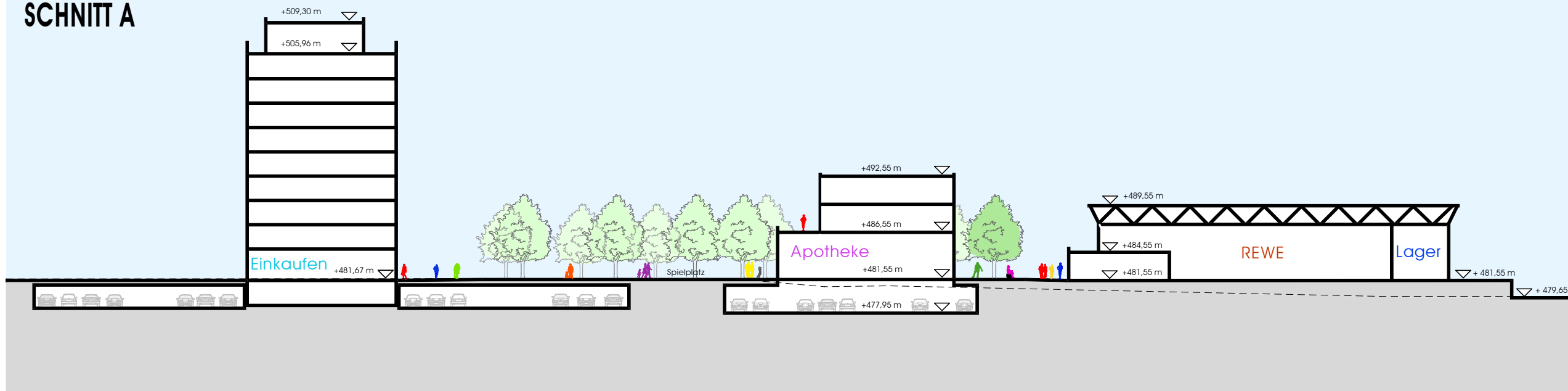
-  Gebäude
-  Baum Bestand
-  Baum Neu
-  Hecke
-  Flächenhafte Strauchpflanzung
-  Rasenfläche
-  Asphaltfläche
-  Spielplatzfläche
-  Pflasterbelag neu
-  Pflasterbelag
-  Wasserfläche / Brunnen
-  Holzdeck
-  Bank
-  Freischankbereich



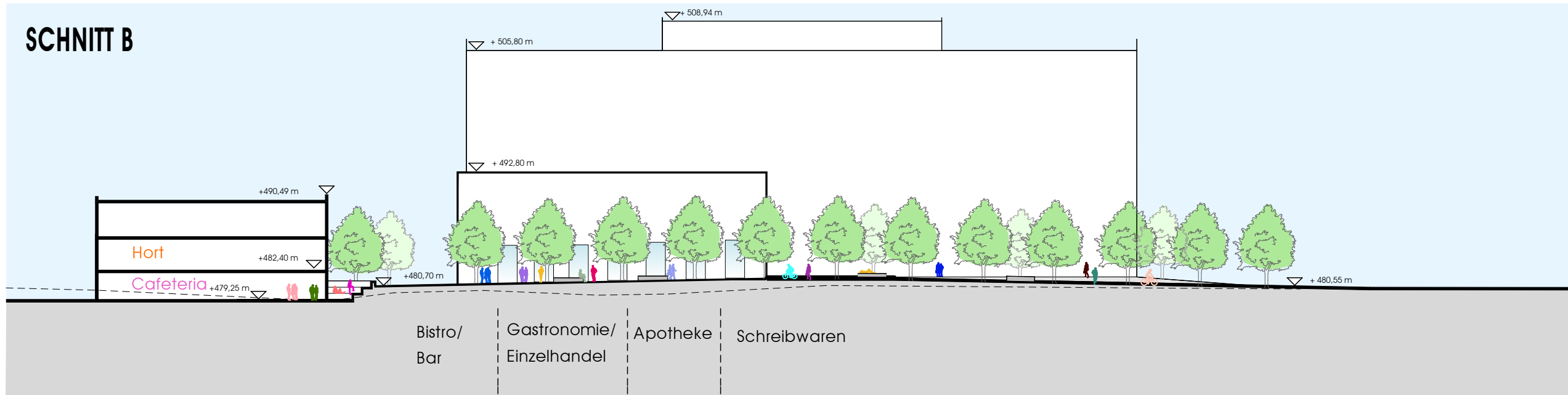
GEMEINDE
 OBERSCHLEISSHEIM
 PLATZGESTALTUNG
 Theodor-Heuss-Str. / Am Stutenanger



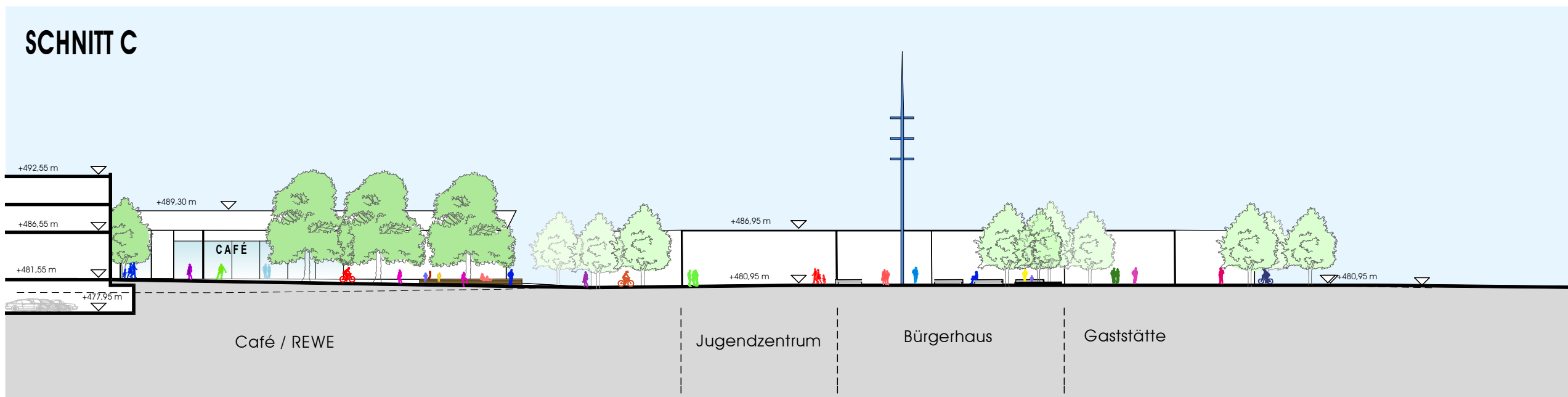
SCHNITT A



SCHNITT B

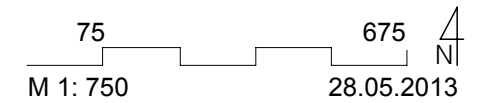


SCHNITT C



Legende:

GEMEINDE
 OBERSCHLEISSHEIM
 PLATZGESTALTUNG
 Theodor-Heuss-Str. / Am Stutenanger



Freilichtveranstaltungen auf dem Bürgerplatz. Der Maibaum und der bestehende Springbrunnen mit der umgebenden Baumgruppe sollen unverändert erhalten bleiben.

Durch Auslichten des starken Aufwuchs und dichten Vegetationsbestands am westlichen und südlichen Rand des Bürgerplatzes sollen die Angsträume entfernt werden. Eine Verbreiterung der begrünter Flächen und ein schmaler Weg mit wassergebundener Oberfläche sowie vereinzelte Sitzgruppen mit Bänken machen diesen Bereich als ruhigen, aber gut einsehbaren Raum wieder erlebbar.

Randbereiche des Bürgerplatzes

Im südlichen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Freischankfläche der neuen Bürgerstuben soll ein neuer Kinderspielplatz angelegt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bürgerplatz soll hierbei auf moderne städtische Spielgeräte zurückgegriffen werden.

Anlage eines neuen Spielplatzes

3.3 Anbindung zum Stutenanger

Die Verbindung vom neuen zentralen Platz zur Straße Am Stutenanger erfolgt über ein leichtes Gefälle. Der Parkplatz wird über eine Baumreihe optisch von der Fuß- und Radwegeverbindung getrennt. Diese Baumreihe setzt sich bis auf den Platz fort und leitet die Passanten auf die zentrale Platzfläche.

Anbindung an Stutenanger

Für das Fortbestehen der Geschäfte im Erdgeschoss des Gebäudes Stutenanger 6 ist eine möglichst direkte Anbindung an die neue zentrale Platzfläche mit ihren umgebenden Läden und gastronomischen Einrichtungen unabdingbar. Das Konzept schlägt daher vor, zwei direkte Wegeverbindungen nördlich und südlich des neuen Gebäudes anzulegen.

Anbindung der Läden im westlichen Gebäude Stutenanger 6



Abb. 13: Modellfoto mit Blick vom Stutenanger nach Süden

3.4 Anbindung Michaelianger und Hortgebäude

Barrierefreier Zugang zum Souterrain des Hortgebäudes

Für den erforderlichen barrierefreien Zugang in das Souterrain des Hortgebäudes (siehe Kap.2.4) ist vorgesehen, die versiegelte Pausenfläche vor dem Hort umzugestalten.



Abb. 14: Modellfoto mit Blick vom zentralen Platz nach Westen zum Michaelianger

Eine neue kombinierte Sitzstufen- und Treppenanlage schafft im Pausenhof vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für den Pausenbetrieb oder auch als Theaterbühne. Der Höhenunterschied zwischen Pausenhof und Untergeschoss wird somit in der Gestaltung des Pausenhofs als zentrales Element thematisiert. Am südlichen Rand der Absenkung ist eine Rampeanlage für den barrierefreien Zugang auf das Niveau des Souterrains vorgesehen.

Neuer Lichthof zur Belichtung und als Notausgang für die neue Cafeteria

Die bisherige Böschung im Norden des Hortgebäudes zum Souterrain wird zurückgebaut und auf einen begrünten gestuften Lichthof reduziert. Dieser Lichthof erlaubt den Tageslichteinfall in die zukünftig im Souterrain untergebrachte

Mensa für die Mittagsbetreuung. Außerdem gewährleistet der Lichthof den erforderlichen zweiten Fluchtweg aus dem Souterrain über eine nach Osten führende Fluchttreppe.

Die Lage der Einzäunung des Horts wird zur Anpassung an die neue Platzgestaltung sowie zur besseren Anbindung des Michaeliangers an den neuen zentralen Platz geringfügig nach Süden versetzt. Im Bereich des neuen Lichthofs ist zukünftig keine Einzäunung nach Norden notwendig. Diese endet auf der Ost- und Westseite des Hortgebäudes. Der Schulhof bleibt so weiterhin vollständig eingezäunt.

Anpassung der Einzäunung des Schulgeländes

Der Übergang zum Michaelianger soll im Zuge der Neuanlage des Platzes ebenfalls neu geordnet werden. Unter Einbeziehung von Teilen des Grundstücks Stutenanger 6 wird der bisher schmale Weg zu einer kleinen Platzfläche ausgeweitet. Die vorhandene Böschung zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Stutenanger 6 und Michaelianger wird in diesem Bereich abgetragen und durch eine Stützmauer mit integrierter Sitzbank ersetzt. Durch die Südorientierung der Mauer und der Sitzbank entsteht ein zum Verweilen einladendes Vorfeld für Schule und Hort.

Anbindung an den Michaelianger

Der Höhenunterschied zwischen dem zentralen Platz und dem Michaelianger kann durch ein leichtes Gefälle überbrückt werden. Vom Michaelianger zum Niveau des Gebäudes Stutenanger 6 wird eine neue Treppenanlage vorgesehen.

3.5 Einbeziehung des weiteren Umfelds (Kirchvorplatz)

Für das weitere Umfeld, wie z.B. den Kirchenvorplatz von St. Wilhelm und die Straßenraumgestaltung der Straße „Am Stutenanger“ wurden in der Feinuntersuchung erste mögliche Konzepte dargestellt. Eine Einbeziehung dieser Flächen in die Neugestaltung ist für das Gesamterscheinungsbild der neuen Ortsmitte von Oberschleißheim essentiell. Die vorgeschlagenen Entwürfe für diese Flächen sind im weiteren Entwurfsprozess mit den Wünschen der Eigentümern, bzw. den Fachdienststellen für Tiefbau und Verkehr abzustimmen.

Weitere Abstimmung zur Gestaltung des Kirchengrundstücks und der Straße Am Stutenanger

4 ECKPUNKTE DER FEINUNTERSUCHUNG BÜRGERPLATZ

Folgende 10 Eckpunkte wurden im Bauausschuss am 16.12.2013 als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen:

1. Das Ziel ist eine einheitlich gestaltete Platzfläche mit barrierefreiem Bodenbelag. Die Platzflächen sind vorrangig für Fuß- und Radfahrer gestaltet. Es soll nur eine zeitlich begrenzte Befahrung zu Lieferzwecken gestattet werden. Durch eine leichte Neigung des Platzes wird eine barrierefreie Nutzung gewährleistet.
2. Das Gebäude Stutenanger 6 wird durch eine barrierefreie und höhengleiche Gestaltung der Fußwegeverbindungen und der Schaffung von Sichtbeziehungen zum Platz in das Platzgestaltungskonzept einbezogen.
3. Die Schaffung eines Vollsortimenters für die Nahversorgung in Kombination mit anderen Einzelhandel- und Gastronomieangeboten führt zu einer Aufwertung des Angebots. Zusätzlich sollen attraktive Freischankbereiche um den Platz herum angelegt werden (z.B. Café, Gastronomie).
4. Im Zuge der barrierefreien Gestaltung des Platzes ist die Fällung von vorhandenen Bäumen in begrenztem Umfang notwendig. Im Ausgleich hierzu soll ein großzügiger und gezielter Ersatz durch Neupflanzung von Bäumen z.B. raumwirksamen Baumreihen zur Unterstreichung der Wegführung erfolgen. Es soll untersucht werden, in wie weit die vorhandenen Kastanien möglichst durch eine Umsetzung erhalten werden können.
5. Die Sitzgelegenheiten werden als raumbildende Elemente um den Bürgerplatz verteilt. Sie befinden sich teils unter Bäumen, sodass schattige Ruheplätze entstehen.
6. Die geplanten Sonnendecks schaffen auf dem Bürgerplatz eine hohe Aufenthaltsqualität und urbanes Flair. Gleichzeitig gliedern sie den Platz und laden zum Verweilen ein.

7. Durch die Umgestaltung des Pausenhofs wird ein barrierefreier Zugang für das Untergeschoss und die Mensa gewährleistet. Die stufenartige Gestaltung eignet sich hervorragend für Veranstaltungen und zum Aufenthalt.
8. Der neue Spielplatz am Bürgerplatz ist von den Außenbereichen der Gastronomie gut einsehbar angelegt und erhält eine zeitgemäße Spielmöblierung.
9. Zusätzlich soll untersucht werden, ob die Einrichtung einer Bühne bzw. Pergola als Veranstaltungsort für Konzerte, etc. sinnvoll als räumliche Einfassung des Bürgerplatzes integriert werden kann. Die genaue Positionierung, Dimensionierung und Ausformung soll in der weiteren vertiefenden Detailplanung untersucht werden.
10. Eine weitere mögliche Gestaltungsidee ist ein Wasserspiel in Kombination mit einem Lichtspiel als besonderer Blickfang zur Abendzeit. Dieses soll gestalterisch so umgesetzt werden, dass es anderweitige Platznutzungen wie z.B. Märkte oder Veranstaltungen nicht behindert. Die genaue Positionierung, Dimensionierung und Ausformung soll in der weiteren vertiefenden Detailplanung ebenfalls untersucht werden.

5 ANHANG

Im Folgenden sind alle weiteren untersuchten Varianten in chronologischer Reihenfolge dargestellt:

Konzept A vom 18.11.2012: Plan und Schnitte

Konzept B vom 18.11.2012:: Plan und Schnitte

Konzept C vom 18.11.2012:: Plan und Schnitte

Nachweis zu Flächenbedarf Faschingstreiben bei Konzept B

Nachweis zu Flächenbedarf Bürgerfest bei Konzept B

Konzept A vom 10.12.2012: Plan und Schnitte

Konzept B vom 10.12.2012:: Plan und Schnitte

Konzept B-2 vom 10.12.2012:: Plan und Schnitte

Konzept C vom 10.12.2012:: Plan und Schnitte

Konzept B-3 vom 16.01.2013: Plan