

Stadtmitte/IAZ neu planen

Jürgen Radtke

17. Januar Juli 2019

Quelle: öffentliche städtische Unterlagen



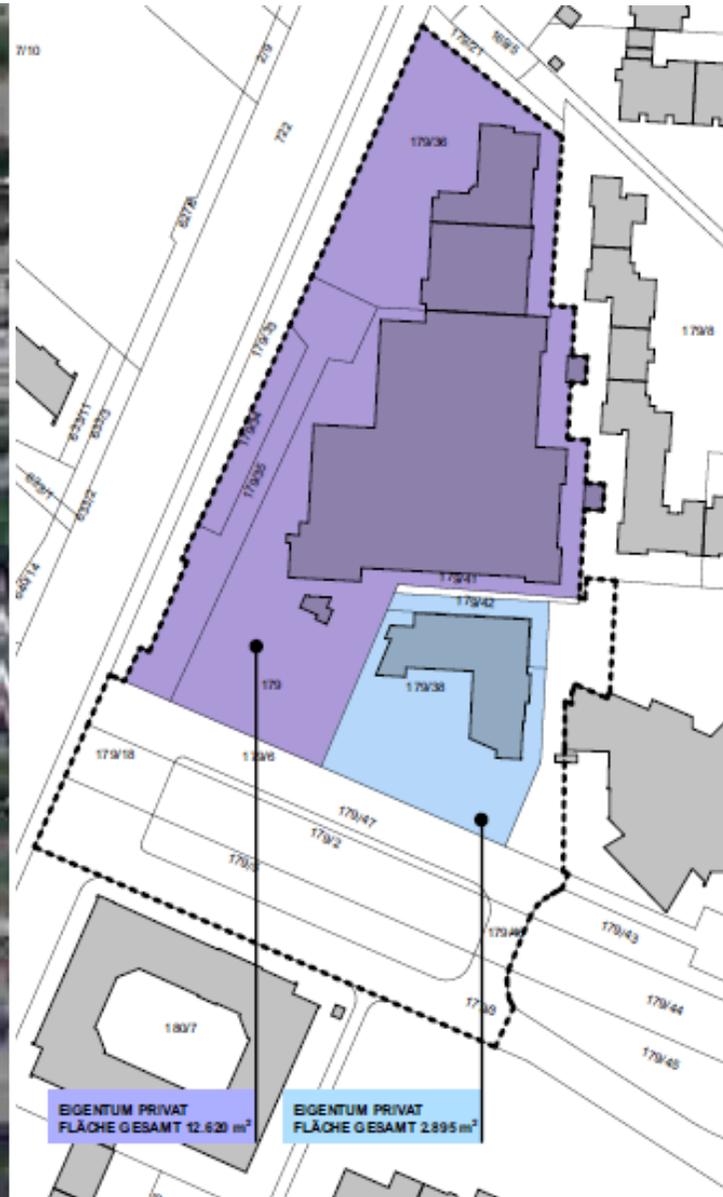
GRUENE-USH.DE

STADTMITTE/IAZ NEU PLANEN

Workshop zu Ihrem Bedarf
Großer Sitzungssaal
Bürgerhaus Unterschleißheim

Moderation:
Jürgen Radtke, Mitglied im Bauausschuss

1. Städtebaulicher & Landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb
2. Verkehrsbelastung
3. Ihre Meinung



Der Umgriff besteht aus:

- 1. Privat 12.600 qm (Rock Capital)**
- 2. Privat 2.900 qm (Müller)**
- 3. Straßenraum (unter der Brücke)**

Folgende Nutzungsverteilung bzgl. des Einzelhandels soll im Wettbewerbsumgriff im wesentlichen im Erdgeschoss entstehen:

- ein **großflächiger Vollsortimenter** mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 1.200 m² bis ca. 1.600 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 2.000 m² bis ca. 2.200 m² •
- ein **Lebensmittel Discounter** mit einer VK von 1.000 m² bis 1.200m² und mit einer Geschossfläche von ca. 1.600 m²
- ein **Drogeriemarkt** mit einer VK von ca. 700 m² bis ca. 1.000 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 1.000 m² bis 1.200 m² •
- Mehrere **kleinere Einzelhandels- und Gastronomief Flächen** mit einer VK von je ca. 150 m² bis ca. 400 m² mit einer gesamten Geschossfläche von ca. 5.000 m². (auch Post)
- Optional kann ein **weiterer Fachmarkt, z.B. ein Biosupermarkt**, mit einer VK von ca. 1.000 m² bis 1.200 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 1.600 m² integriert werden.
Sollte dieser im Entwurf vorgesehen werden, ist die Fläche an kleinteiligen Einzelhandelsflächen entsprechend um diese GF zu reduzieren.

- Der Entwurf soll ein differenziertes Angebot an Wohnungstypen ermöglichen und so die Voraussetzungen für eine gemischte Bevölkerungsstruktur im künftigen Stadtquartier schaffen. Es soll Wohnraum für unterschiedliche Einkommensklassen, Altersgruppen und Lebensstile geschaffen werden.
- Vom gesamten Wohnanteil soll ein angemessener Anteil von **min. 10% für seniorenrechtliches Wohnen** geeignet sein.
- Die Wohnungen sollen so angeordnet werden, dass ein größtmöglicher Schutz vor Immissionen gewährleistet ist und trotz der angestrebten Dichte attraktives städtisches Wohnen mit entsprechender Besonnung und Belichtung der Wohnungen möglich ist.
- Eine wichtige Rolle spielt dabei auch **die lärmgeschützte Anordnung und Gestaltung** der privaten und gemeinschaftlichen Freibereiche.
- Zugunsten der späteren Realteilbarkeit des Wohnungsbaus ist eine horizontale Schichtung von Wohnen und Büro bzw. Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen zu vermeiden und wesentliche Teile des Wohnens als autarken Nutzungsbaustein zu entwickeln.

Für die medizinische Nahversorgung sollten sich die Zugänge und Wegeverbindungen möglichst zentral zum Rathausplatz sowie der bereits bestehenden medizinischen Versorgung orientieren, um hier einen räumlich funktionalen Zusammenhang mit den bereits bestehenden medizinischen Fachrichtungen (Ärztehaus Rathaus-platz 2) herzustellen.

Hier können für das neu zu gestaltende Ärztezentrum **ca. 8 – 12 Praxis** Einheiten entstehen.

Die Nutzbarkeit für dieses Gebäudes soll während der späteren Detailplanung möglichst flexibel zwischen Praxen / Büros und (in den obersten Geschossen) Wohneinheiten gestaltbar sein.

In unmittelbarer Nähe hierzu sollte **im Erdgeschoss je eine Ladenfläche für eine Apotheke und ein Orthopädiegeschäft/Akustiker** vorgesehen werden.

Um das geplante Quartier zu einer lebendigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu ergänzen, sind neben Wohnungen **auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen in Form von Büro-/ Verwaltungsflächen und Arztpraxen** vorzusehen.

Es ist bei der Entwicklung der Flächen auf flexibel teilbare Mieteinheiten zu jeweils ca. 300 - 400 m², attraktive Eingangssituationen und eine hochwertige Adressbildung zu achten.

Die **Eingänge zu den Obergeschossen**, insbesondere für die medizinische Nahversorgung (Arztpraxen), sollen **zu den zentralen öffentlichen Plätzen und Wegeverbindungen** orientiert sein, um eine möglichst große Belebung dieser Bereiche zu ermöglichen.

Im gewerblichen Anteil ist ein Hotel mit einer Geschossfläche von ca. 5.000 m² bis ca. 7.000 m² (ca. 120 bis ca. 170 Zimmer) zu integrieren.

Derzeit hat das Hotel 58 Zimmer.

Für das Hotel ist insbesondere hinsichtlich der Visibilität und der geringeren Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes (im Vergleich zu einer dauerhaften Wohnnutzung) ein geeigneter Standort im Wettbewerbsumgriff zu finden.

	BESTAND	NEU	
	in qm	in qm	in qm
GESCHOSSFLÄCHE		min. GF	max. GF
IAZ / Hotel (Fl. Nr. 179 + 179/36 + 179/35 + 179/34)	ca. 12.900	ca. 37.000	ca. 42.000
Postgelände (Fl. Nr. 179/38 + 179/42)	ca. 900	ca. 7.700	ca. 8.600
GF GESAMT im Wettbewerbssumgriff	ca. 13.800	ca. 44.700	ca. 50.600

davon:

Gewerbe / Einzelhandel	ca. 13.400	ca. 23.640	ca. 26.240
Wohnnutzung	ca. 400	ca. 21.060	ca. 24.360
davon 10% seniorengerechtes Wohnen	--	ca. 2.106	ca. 2.436

Im Sinne einer „Ortsmitte aus einem Guss“ ist insbesondere hinsichtlich der **Höhenentwicklung das Zusammenspiel mit der umgebenden Bebauung** zu beachten.

Die Erweiterung des Rathauses ist ausdrücklich zu berücksichtigen, da diese in einer Variante einen **Hochpunkt von bis zu zehn Geschossen** vorsieht.

Somit entsteht neben dem Wettbewerbsgebiet zeitnah eine neue städtebauliche Dominante. Ziel der Entwürfe ist die Entwicklung einer **urbanen Dichte**, die dem Zentrum Unterschleißheim entspricht.

Weitere Hochpunkte sind in dieser zentralen Lage vorstellbar und Thema des Wettbewerbs.

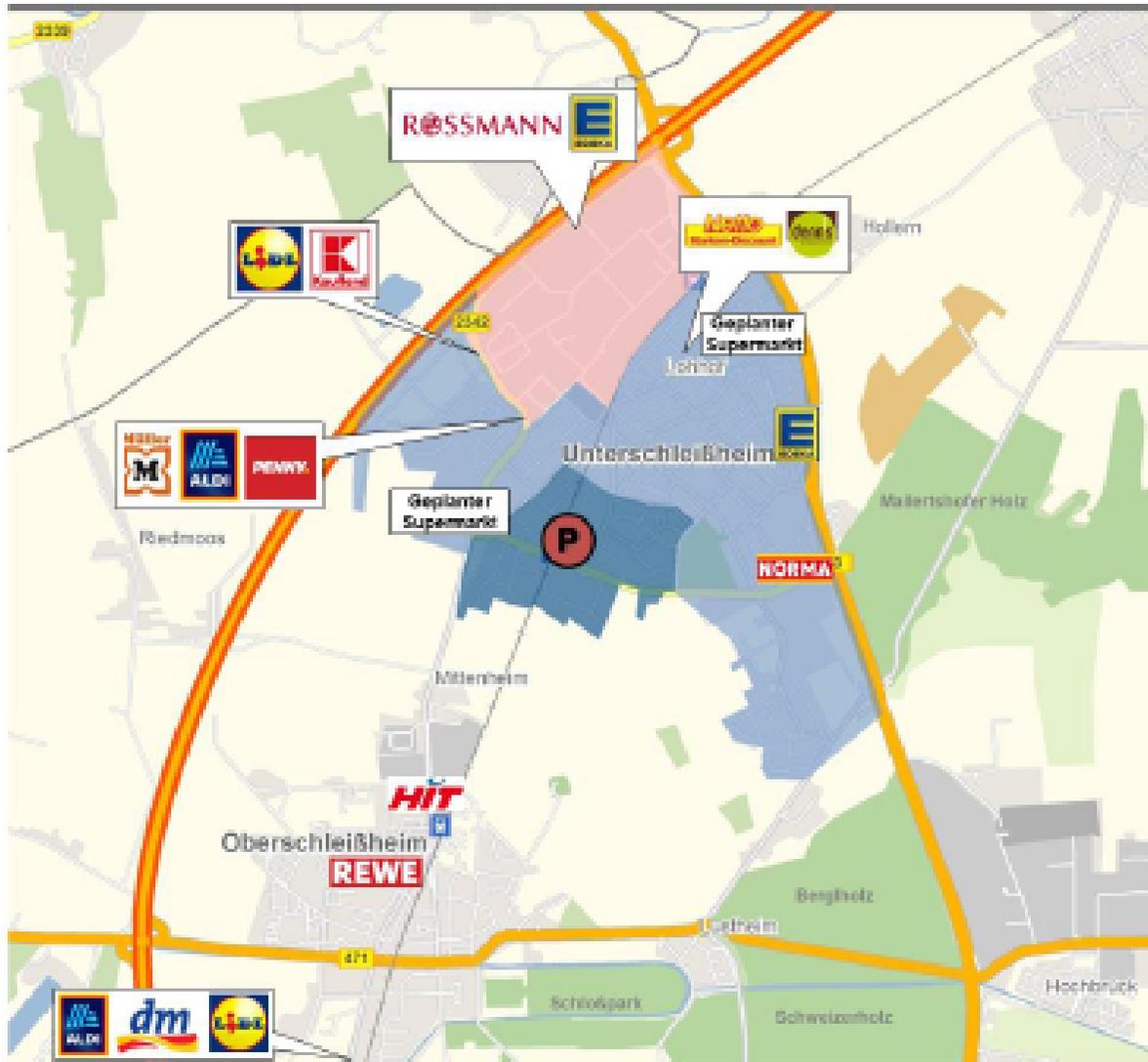
Bei der Positionierung weiterer möglicher Hochpunkte ist zum einen auf die Sichtbarkeit des neuen Stadtzentrums z.B. von der Le-Crès-Brücke aber auch auf die umliegenden Lärmquellen und deren Auswirkung auf die möglichen Nutzungen und deren Orientierung zu achten.

Das gevas-Verkehrsgutachten besagt:

Mit dem heutigen Ausbauzustand und den Neuverkehren durch das
Wettbewerbsgelände ist der Knoten Münchner Ring / Robert-Schumann-Straße nicht
leistungsfähig.

Die folgenden Darstellungen sind dem Gutachten entnommen.

Karte Einzugsgebiet Unterschleißheim Projektstandort



Legende

-  Projektstandort
-  Zone 1
-  Zone 2
-  Zone 3

Der Einzugsbereich ist aufgrund der umliegenden Einkaufsmärkte vergleichsweise gering, sodass ebenfalls mit einem höheren Anteil Kunden zu rechnen ist, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen.

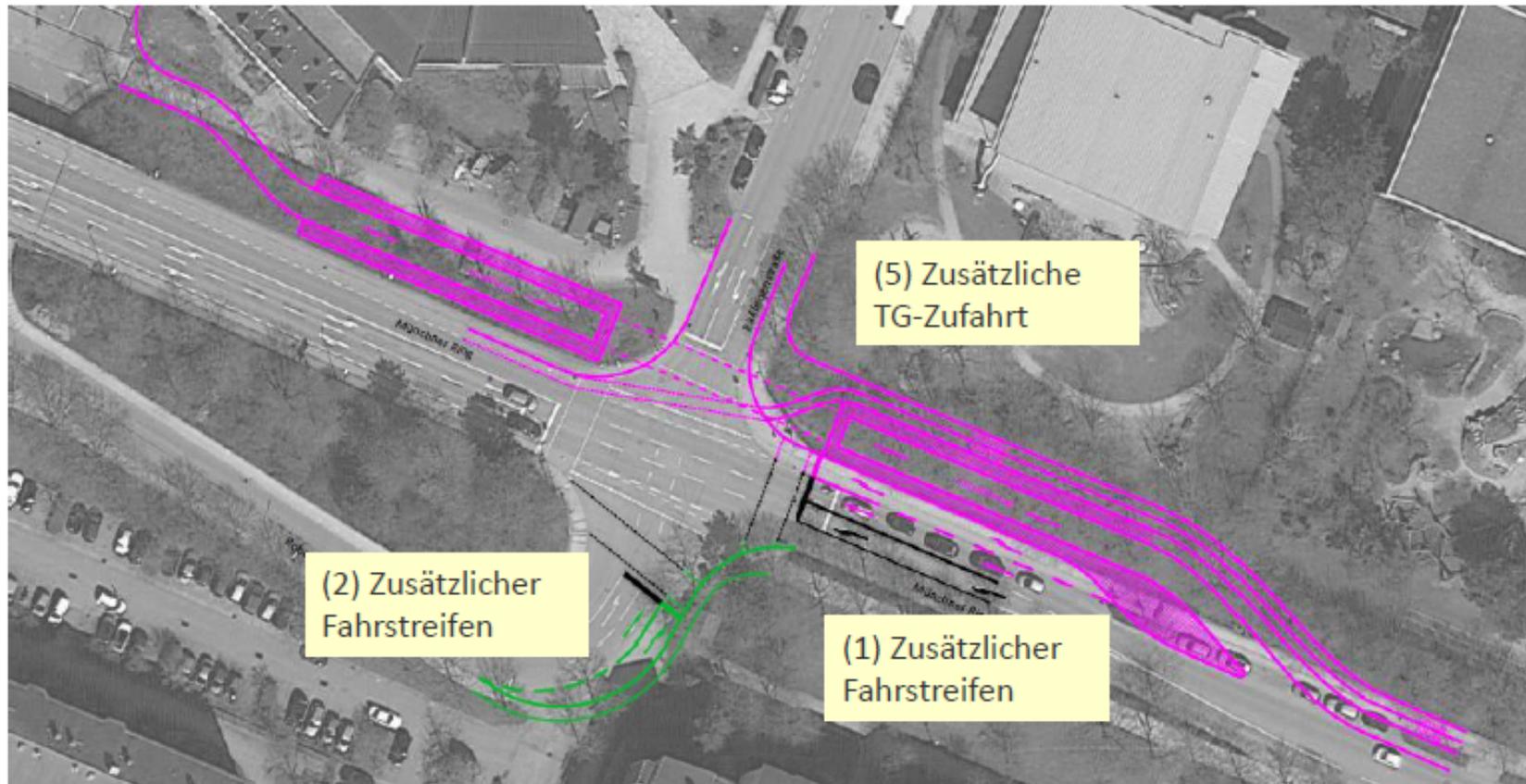


Prognose-Planfall 1

Münchner Ring / Robert-Schumann-Straße



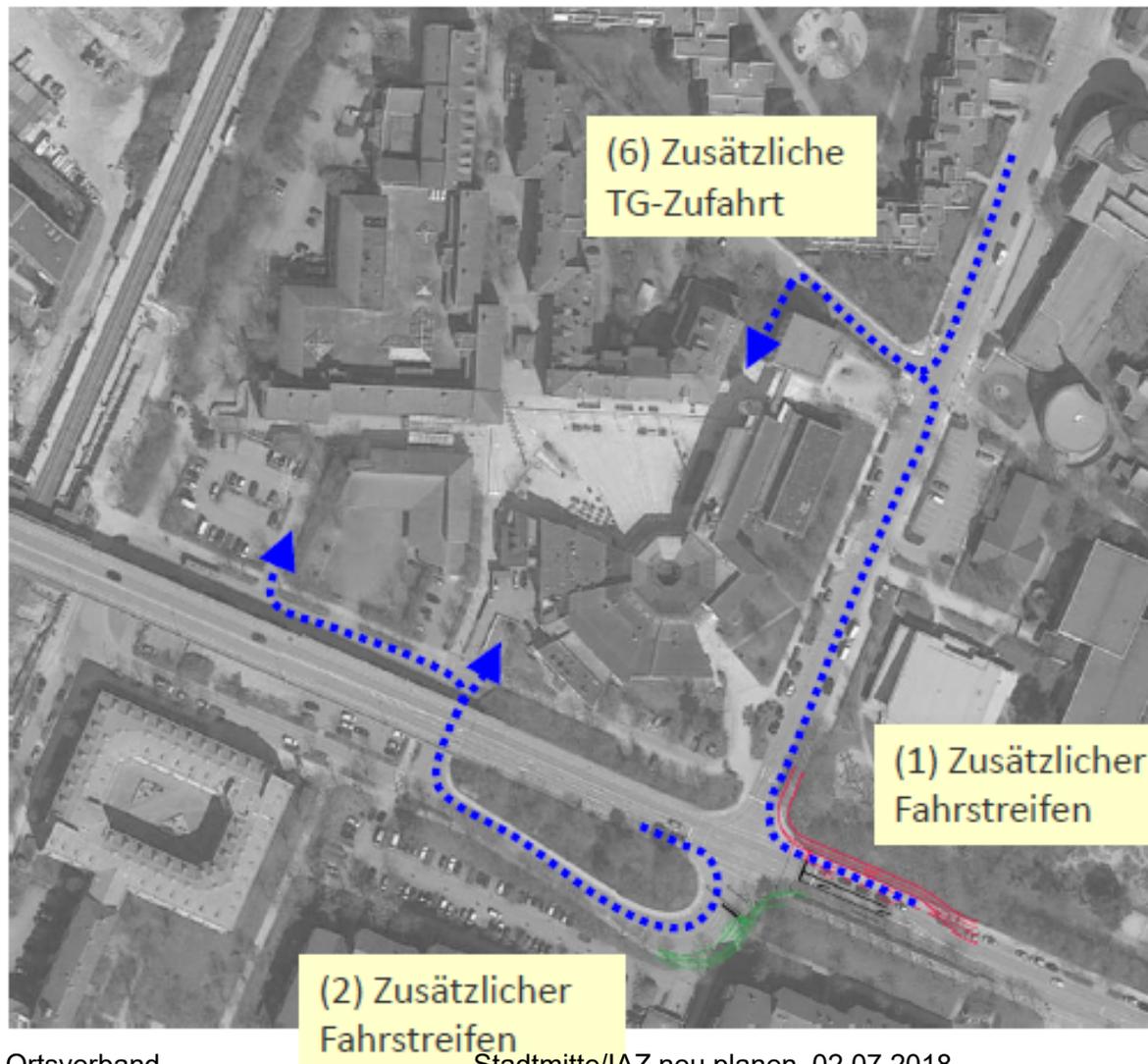
- Eine leistungsfähige Lösung am Knotenpunkt Münchner Ring / Robert-Schumann-Straße / Raiffeisenstraße kann nur durch die Kombination von drei Ausbaumaßnahmen erfolgen:



Quelle: google earth pro

Prognose-Planfall 2

zusätzliche Tiefgaragen-Zufahrt über Robert-Koch-Weg





Bitte gehen Sie zu den Tafeln und schreiben Ihre Anregungen und Bemerkungen dazu.

Es sollen ca. 5 mal so viel Stellplätze realisiert werden!

	IAZ	Post	Summe
Bestand oberirdisch	64	12	76
Bestand unterirdisch	66		66
Bestand			142
Neue Kalkulation bei maximalem Ausbau			707