

Ideen zur neuen Ortsmitte Nbb

P. Niggli, AGENDA21, 09. März 2009

Baufeld Nr.	Fläche qm	Geschosse	GFZ	Gesch.-fl. qm
1	2625	E+2	0,8	2100
2	1800	E+2	0,8	1440
3	1400	E+1,5	0,7	980
4	675	E+2	0,5	340
5	750	E+2	0,5	375
6	12750	E+1	0,7	8925
7	450	E+1	1,0	450
8	9200	E+1,5	0,8	7360
Gesamt	30.000			22.000



Zusätzlich kann in dieses Konzept noch das Baufeld „Auf der Heid“ gegenüber dem Umweltgarten augenommen werden.

Einige Erläuterungen zu den Planungsideen „Neue Ortsmitte“ (1), vorgelegt von Peter Niggli am 09.03.2009

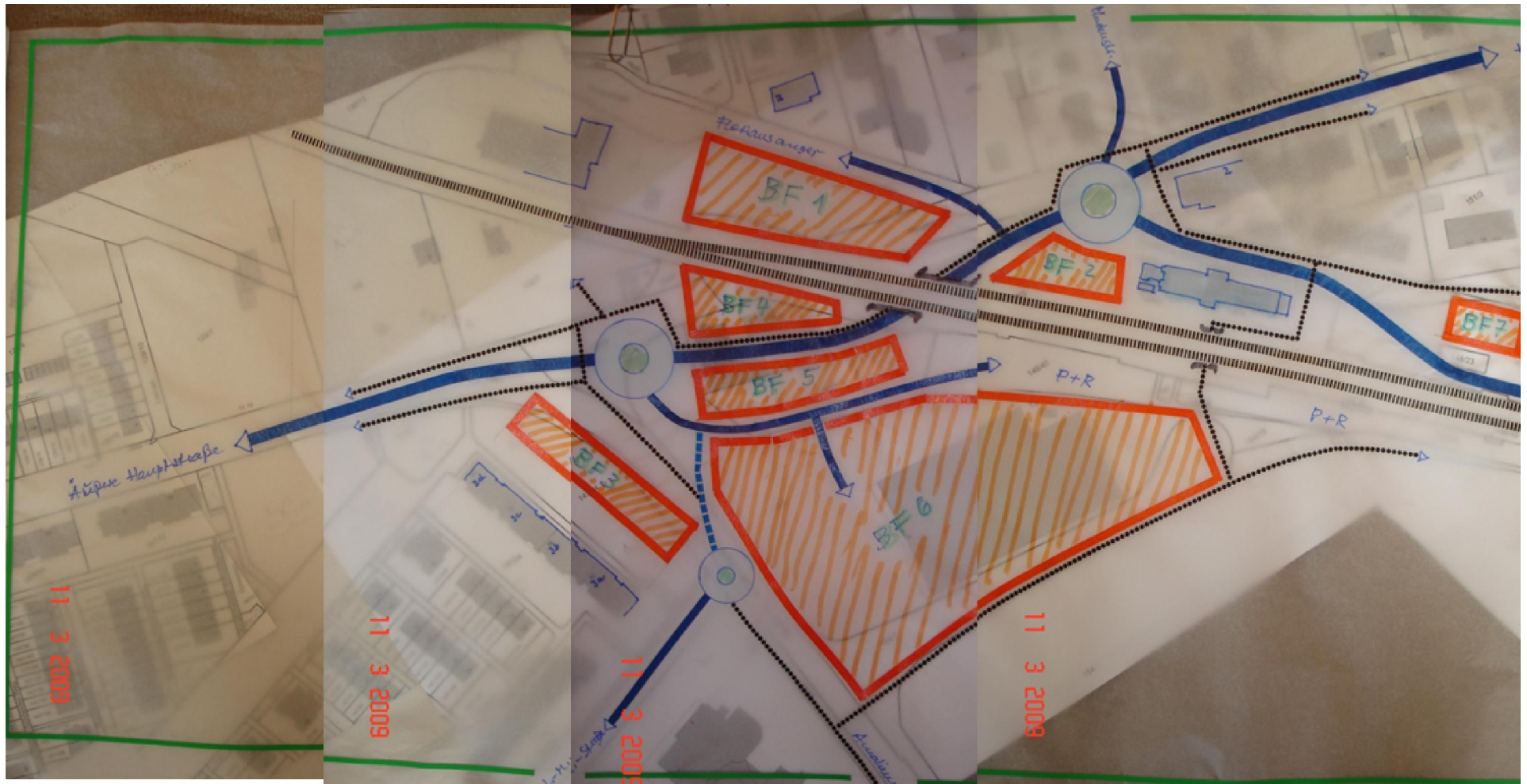
Die hier skizzierten Ideen sollen darstellen, welche Ergebnisse ein **Ideenwettbewerb zur neuen Ortsmitte** bringen könnte. Sie sollen anregen, über neue Alternativen nachzudenken.

- Die in der Tabelle aufgelisteten **Baufelder** stellen ein riesiges Entwicklungspotential für Neubibergs neue Mitte dar:
 - Durch Verlegung der Unterführung nach Süden entstehen neue Baufelder
 - Die Überlegungen nehmen sich die Freiheit, über heutige Grundeigentumsstrukturen hinaus zu denken.
 - Vorhandene Flächen – auch gemeindeeigene – werden zu wertvoll nutzbaren Flächen umstrukturiert.
Beispiel: Straßenfläche zwischen REWE/TOOM und Wald.
 - Heutige Parkplatzflächen (Baufeld 1 und 2) werden in Zukunft sinnvoll genutzt, Sollten über die am P&R-Parkplatz realisierten und im die Baufeld 8 geplanten Plätze zusätzlich Bedarf bestehen, sollte generell über Tiefgaragenplätze nachgedacht werden.
 - Das Baufeld 3 vor Äußere-Hauptstr. 3a – 3d könnte u.a. für Arkadenläden vorgesehen werden.
- Über die Art der **Nutzung dieser Baufelder** ist zu entscheiden.
 - Ob das Baufeld 6 (Heutiger REWE/TOOM) trotz der Planungen in München (großer Baumarkt an der Carl-Wery-Str.) und dem in Auge gefassten Soft-Discounter jenseits der Bahn bestehen bleibt, ist zu klären. Die Fläche käme auch für eine ähnliche Bebauung wie „Auf der Heid“ in Frage.
 - Die Zukunft des Gleis-3-Jugendzentrum muss neu überlegt werden

Einige Erläuterungen zu den Planungsideen „Neue Ortsmitte“ (2), vorgelegt von Peter Niggli am 09.03.2009

- Die vorgeschlagene **Verkehrsführung** bietet die Möglichkeiten:
 - Durch die zwei Kreisel wird der Verkehr in der neuen Ortsmitte strukturiert
 - Abgesenkte Straßenführung entlang der Bahn statt Freih.-v-Stengelstr. erhöht Wohnqualität für Tannenstraßenbereich, spätere Weiterführung per Tunnel in die Bahnhofstr. dient der zusätzlichen Erschließung der Baufläche 8. Die Straßenabsenkung erlaubt auch eine komfortable Zufahrt zur tiefer liegenden Parkplätzen.
 - Ein schmaler Feuerwehrweg an der Ostseite des Baufeldes 9 sollte auch die notwendigen Garagenzufahrten aus der heutigen Freih.-v-Stengelstr. weiter gewährleisten
 - Die Verschwenkung der Bahnhofstr. in die verlegte Freih.-v-Stengelstr dient auch der Verkehrsberuhigung in der Kaiserstr.
 - Die notwendige Erschließung des Baufeldes 8 von der Hauptstr. aus ist vom Bahnhofskreisel aus gewährleistet.
 - 2 Fußwegverbindungen von der Baufläche 8 zur Hauptstraße sollten eingeplant, die östliche davon neu geschaffen werden.
 - Durch Erschließung der Baufläche 6 (heute REWE/TOOM) vom Kreisel und Schließung Prof.-Messerschmitt-Str. wird die kritische Verkehrslärmbelastung in dieser Straße sowie für den Block Äußere Hauptstr. 3a bis 3d (S13) massiv reduziert. Baufeld 3 hat die Funktion eines weiteren Schallschutzes für Block S13.

Neue Ortsmitte: Teilplan West



Autor: Peter Niggli, 09.03.2009

Neue Ortsmitte: Teilplan Ost

