

Vorlage Nr.: 2023/0786

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Konzeptbeschluss: Gestaltung Ortsmitte Grünwettersbach

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	17.10.2023	öffentlich	Beratung
Planungsausschuss	26.10.2023	öffentlich	Entscheidung

### Kurzfassung

Der Planungsausschuss beschließt nach Vorberatung im Ortschaftsrat Wettersbach die Umsetzung der Gestaltungsvariante 2.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 130.000 € in 2024 (PSP: 7.661217.700.310 Anlage 201 699) Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 5.000 €	Gesamteinzahlung: 62.250 € (150 €/qm Zuschuss Städtebauförderung) in 2024 Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

### **Ergänzende Erläuterungen**

Ein Sanierungsziel besteht in der Stärkung des Nahversorgungszentrums. Neben der zwischenzeitlich neu geordneten Flächen Am Wetterbach 103/105 über eine Konzeptvergabe soll dies durch eine Umgestaltung der Platzflächen flankiert werden. Die Vorplatzfläche der Bäckerei wurde bereits 2018 als private Maßnahme umgestaltet. Die Vorplatzfläche der Metzgerei soll nun im Frühjahr 2024 im Zuge der Herstellung der barrierefreien Bushaltestelle Grünwettersbach Mitte erfolgen.

Für diesen Bereich östlich der Straße „Am Wettersbach“ zwischen den Straßen „Zur Ziegelhütte“ und Reickertstraße wurde aufbauend auf die bereits beschlossene Planung für den Umbau der Bushaltestelle (vgl. Vorlage 2022-0466) ein Gesamtkonzept erstellt.

Das Gesamtkonzept beinhaltet die schon beschlossene Umsetzung der Bushaltestelle mit einer Änderung: die vorgesehene Längsparkerbucht ist aufgrund des Kurvenradius schlecht einsehbar, so dass stattdessen ein Grünbeet mit ein bis zwei Bäumen umgesetzt werden soll. Die Bäume wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und setzen die grüne Raumkante fort. Im nördlichen Bereich soll die Platzfläche vor der Metzgerei unter den gegebenen Rahmenbedingungen umgestaltet werden. Für diesen Bereich wurde eine Vorentwurfsplanung in zwei Varianten ausgearbeitet und die Kosten gegenübergestellt.

Derzeit bietet die Platzfläche vor der Metzgerei kaum Aufenthaltsqualität und ist im Sommer stark überhitzt. Die beiden eingefassten Rasenflächen tragen weder zur Verbesserung des Kleinklimas noch zur Biodiversität ein. Die vergleichsweise jungen Linden bieten noch wenig Verschattung, werten den Bereich jedoch stadträumlich bereits deutlich auf. Aufgrund ihrer Vitalität sind diese am Standort zu erhalten und die Wurzelbereiche zu schützen, weshalb ein umfassender Umbau der bestehenden acht Senkrechtparker nicht möglich ist.

Die bestehenden Wegeverbindungen sollen erhalten werden. Die aktuelle Eingangssituation zur Metzgerei ist hingegen auffällig, liegt auf städtischem Grund und muss auch zur Verbesserung einer barrierefreien Zugänglichkeit erneuert werden.

Das Ziel ist eine Aufenthaltsqualität zu schaffen, die zum Verweilen in Kombination mit dem bestehenden Bücherschrank, der Bushaltestelle und der Außenbestuhlung der Metzgerei einlädt.

Nach wie vor soll auch die Möglichkeit bestehen, einen kleinen Marktstand (z.B. Spargelstand, Infostand) unter dem Vordach zu integrieren. Flächen zur Aufstellung eines mobilen Händlers können aufgrund fehlender geeigneter Zufahrts- und Aufstellflächen nicht generiert werden. Alternativ könnte ein mobiler Händler eine der Parktaschen als Aufstellfläche nutzen. Laut Marktamt besteht derzeit keine Nachfrage mobiler Händler für Grünwettersbach.

Zusammenfassung der Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung der Varianten:

- Die drei vorhandenen Linden sind vital und am Standort zwingend zu erhalten.
- Die bestehende Bepflasterung der Vorplatzfläche ist in sich stabil, weshalb mindestens die Bordsteine/Randsteine – auch der bestehenden Rasenflächen“ erhalten bleiben sollen.
- Die Wurzelbereiche der vitalen Bäume dürfen nicht beschädigt werden und sind zu schützen. Daher sind zumindest die vorhandenen Randsteineinfassungen der Parktaschen und Beete zu erhalten.
- Gemäß Tiefbauamt ist der Verbund des vorhandenen Kopfsteinpflasters in den Parktaschen aufgrund schadhafter Stellen und teilweise loser Steine nicht mehr gegeben. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Kopfsteinpflaster

gegen ein versickerungsfähiges Betonpflaster wie in den zuletzt hergestellten Längs- und Schrägparkern am nördlichen Ortsausgang umgesetzt werden. Ggf. müssen ebenfalls zur Gewährleistung der Verkehrssicherung zwei Randeinfassungen ausgetauscht werden. Der Austausch der Pflaster in diesem Bereich ist mit einem erhöhten Aufwand zum Schutz der Wurzelbereiche (Suchschlitze, Saugbagger) verbunden.

- Das bestehende Wegepflaster ist in sich stabil und könnte erhalten werden. Allerdings muss im südlichen Abschnitt zur Ausgestaltung der barrierefreien Bushaltestelle das Höhenniveau angepasst werden, so dass eine neue Bepflasterung erforderlich wird.
- Auf Wunsch des Ortschaftsrats (Sitzung am 10.05.2022) soll dieser Pflasterbelag in den Gehwegbereichen im gesamten Bereich zwischen Reickertstraße und Ziegelhütte mit rot/braunen K4-Betonpflaster umgesetzt werden. Die Ortsmitte soll dadurch eine einheitliche und zusammenhängende Gestaltung erhalten.
- Pflanzung von ein bis zwei Bäumen in einem Pflanzbeet zwischen der Vorplatzfläche und der neuen barrierefreien Bushaltestelle (Lage vgl. Gesamtplan). Die genaue Anzahl kann erst im Rahmen der Erdarbeiten und Sondierung vorhandener Leitungen festgelegt werden.
- Der Pavillon als Schattenspender mit seinem hochwertigen Natursteinkleinpflaster, der Bücherschrank sowie die beiden Lampen sollen erhalten werden.
- Aufgrund der unterirdischen Wasser- und Elektroleitungen sowie vor allem des Wetterbach-Kanals ist die Vorplatzfläche weitestgehend von tiefgreifenden Um- sowie Ein- oder Überbauten frei zu halten. Die Ausbildung von Hochbeeten ist unter diesem Aspekt nicht sinnvoll.
- Berücksichtigung der bestehenden Zu- und Ausfahrten.

Beiden Gestaltungsvarianten sind folgende Aspekte gemein:

- Erhalt des nördlichen Beetes und Ausbildung als bienenfreundliches Staudenbeet sowie der Pflanzung einer Felsenbirne als Beitrag zur Biodiversifizierung.
- Herstellung von vier anstatt der aktuellen zwei Fahrradabstellbügeln im südlichen Bereich.
- Pflanzung von weiteren Bäumen im Übergangsbereich der Vorplatzfläche in Richtung neuer barrierefreier Bushaltestelle.
- Einfassung der nördlichen Pflanzfläche bis zur Ausbildung der Stauden zusätzlich mit Derbstangen, um diese vor Begehung zu schützen.
- Erneuerung der Eingangssituation zur Metzgerei mit Rampe zur Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs. Absicherung durch notwendigen Handlauf.
- Herstellung einer Fläche unter dem Vordach für Bistrotische und /oder Marktstand.
- Austausch des Pflasters in den Gehwegbereichen zwischen Ziegelhütte und Reickertstraße mit rot-braunem K4-Betonpflaster.
- Austausch des Kopfsteinpflasters in den beiden Parktaschen durch ein versickerungsfähiges Betonpflaster.
- Umsetzung von ein bis zwei Bäumen in einem neuen Grünbeet vor den Gebäuden Wiesenstraße 2 + 4 anstatt der ursprünglich geplanten Längsparkerbucht (1 Stellplatz).

Variante 1

- Auspflasterung der südlichen Rasen-Dreiecksfläche, um mehr Aufenthaltsfläche zu generieren und niederschwelliges Verweilen auf Sitzblöcken zu ermöglichen.
- Ausbildung einer zusätzlichen Staudenfläche im nordöstlichen Zugang am ehemaligen Telefonzellenstandort.

## Variante 2

- Aufwertung der südlichen Rasendreiecksfläche durch Umsetzung eines Staudenbeets zur Förderung der Biodiversität sowie der Optimierung vorhandener Grünpotenziale ergänzt durch eine weitere Sitzmöglichkeit.
- Herstellung weiterer Fahrradabstellmöglichkeiten am nordöstlichen Zugang am ehemaligen Telefonzellenstandort mit Anpassung des Steigungsniveaus um 3% im Abschnitt zwischen Ziegelhütte und Eingangsbereich Metzgerei. Dabei werden die Flächen so angepasst, dass keine Stolperfallen zu den bestehenden Einfassungen entstehen. Durch die flachere Neigung ist die Zugänglichkeit zum Platzniveau bequemer und zusätzlich die Schaffung der Fahrradabstellmöglichkeiten (4 Bügel) möglich.

## Kostenschätzung

Die geschätzten Kosten für die Varianten und ihre Bausteine sind im Folgenden aufgeführt. Die genauen Kosten liegen erst nach der Ausschreibung der Leistungen vor.

Der private Eigentümer wird an den Herstellungskosten zur Umsetzung der Rampe sowie der Umsetzung der Aufenthaltsflächen auf privatem Grundstück beteiligt.

Die Aufwendungen in Höhe von ca. 130.000 € sind bereits vollständig im Teilhaushalt Tiefbauamt für das Jahr 2024 eingeplant, vorausgesetzt der Freigabe des Doppelhaushaltes 2024/2025.

Beschreibung	Variante 1	Variante 2
Einrichtung, Stundenlohnarbeiten, Verkehrssicherung	22.000 €	22.000 €
Pflaster-, Plattenbelags- und Bordsteinarbeiten	55.000 €	55.000 €
Grünanlagenarbeiten	15.000 €	17.000 €
Summe, netto	92.000 €	94.000 €
Summe, brutto (inkl. 19 % MwSt.)	109.480 €	111.860 €
zzgl. 5 % Unvorhergesehenes	5.560 €	5.940 €
zzgl. 10 % Bauverwaltungskosten	10.960 €	11.200 €
<b>Gesamtsumme, brutto</b>	<b>126.000 €</b>	<b>129.000 €</b>

Aus Sicht der Verwaltung stellt die Variante 2 die optimale Lösung dar und wird aufgrund nachfolgend aufgeführter Aspekte als Grundlage zur weiteren Planung empfohlen:

- Gegenüber der Variante 1 werden zusätzliche Fahrradabstellbügel und die verbesserte Zugänglichkeit der Platzfläche erzielt. Durch die Aufwertung der südlichen Rasenfläche in ein Staudenbeet erfolgt eine Inwertsetzung vorhandener Grünflächen anstatt weiter zu versiegeln. Flächen zum Aufenthalt und zum Verweilen sind ausreichend vorhanden.

## Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt nach Vorberatung im Ortschaftsrat Wettersbach die Umsetzung der Gestaltungsvariante 2.