



Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2014/125

22.07.2014

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt: Tiefbauamt

Tagesordnungspunkt:

**"Neue Ortsmitte" in Rottenburg am Neckar - Wurmlingen
- Vorstellung der Planung und Baubeschluss**

Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.07.2014	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- Siehe Begründung

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Planung zur neuen Ortsmitte mit Dorfplatz im Stadtteil Wurmlingen zu und fasst den Baubeschluss für dieses Vorhaben.

Anlagen:

1. Übersichtslageplan vom 09.05.2014
2. Gestaltungsplan vom 05.05.2014 des Büros frei raum concept

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz	
2014	2.5800.9500.001-0018	50.000	EUR

Summe

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
ja nein		Somit noch verfügbar	EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- apl/üpl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgekosten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

I. Planungsbereich

Die neue Ortsmitte Wurmlingen mit dem Dorfplatz befindet sich in der „östlichen“ Briccusstraße zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus „Briccusstraße 24“, dem ehemaligen Sportgebäude „Hegelstraße 19“, dem Wohngebäude „Briccusstraße 22“ und dem Gasthaus „Rössle“ (Briccusstraße 25). Sie umfasst in erster Linie Teile der städtischen Parzelle Nr. 32 und schließt die angrenzenden Teilflächen der Briccusstraße (Parzelle Nr. 301/1) und der Hirschauer Straße (Parzelle Nr. 363/1) ein. Auf der ehemaligen „Schulerwiese“ entstand in den letzten Monaten ein Wohn- und Geschäftshaus; dieses ist im aktuellen Lageplan des amtlichen Katasters noch nicht enthalten (siehe Anlage 1).

Südlich der Briccusstraße sind auch kleine Teile der privaten Parzellen Nr. 314 (Vorfläche des Gasthauses „Rössle“) und eine kleine Ecke der privaten Parzelle Nr. 338 (Hirschauer Straße 1) von der Planung betroffen. Hierzu werden noch weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt.

Der nördlich der Briccusstraße befindliche Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Neue Straße, Haupt- und Lindenstraße“, rechtsverbindlich seit 14.09.1965. Für den gesamten Geltungsbereich ist „Dorfgebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Für den betreffenden Bereich sind zusätzlich „Volksschule“, eine neue Verkehrsfläche und die dort aufzuhebende Baulinie (des alten Baulinienplans Wurmlingen) festgesetzt.

Des Weiteren liegt die Ortsmitte im Geltungsbereich der "Satzung der Stadt Rottenburg am Neckar zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in den Rottenburger Stadtteilen" vom 29.03.1985 (sog. Dorfbildsatzung).

II. Planungshistorie

Erste Überlegungen für einen Dorfplatz in Wurmlingen gehen bis in die 1980er Jahre im Zusammenhang mit der Dorfentwicklungsplanung zurück:

- Der „Rahmenplan“ von 1986 beinhaltete eine Neubebauung der Parzelle Nr. 36 im südlichen Teil, den Dorfplatz zwischen dem Gebäude Nr. 22 und der neuen Bebauung und die dem Gebäude Nr. 19 südlich vorgelagerte große Freifläche als „öffentliche Grünfläche“.
- 1988 wurde ein „Bürgerwettbewerb“ ausgeschrieben; die geringe Resonanz wurde dem Ortschaftsrat am 23.06.1988 vorgestellt.
- 1989 wurde ein Vorentwurfsverfahren ausgeschrieben. Der Entwurf des 1. Preisträgers (Büro Baldauf & Trucksess) wurde am 29.03.1990 im Ortschaftsrat vorgestellt: Dieser umfasste eine Neubebauung der Parzelle Nr. 36 im südlichen Teil (in Nord-Süd-Ausrichtung), einen Dorfplatz zwischen dem Gebäude Nr. 22 und der neuen Bebauung unmittelbar an der Briccusstraße mit Freiraumnutzung - bestehend aus der geschwungenen Wegeführung des „Schulerwegle“, mit abschirmenden Bäumen zu den Gebäuden Nr. 19 und Nr. 24, Spielwiese südlich Nr. 19 mit Dorfplatzlaube, Wasserlauf, Brunnen, Dorflinde, Maibaum. Zusätzlich war die Umgestaltung der Briccusstraße vorgesehen (Bushaltestelle als „Buskap“ mit Bäumen, Senkrechtparkstände mit Bäumen nördlich des „Rössle“).

- 1990 erfolgte die Beauftragung des Büros Baldauf mit der Ausführungsplanung.

- 1993 war die beauftragte Ausführungsplanung nicht erarbeitet; daher erfolgte keine Entscheidung durch den Ortschaftsrat.
- 2004 wurde das Thema „Ortsmitte“ wieder angegangen. Das Büro frei raum concept fertigte einen Gestaltungsentwurf im Zusammenhang mit dem Projekt „Altengerechtes Wohnen“ der Kreisbaugesellschaft; dieses sah eine umfangreiche Neubebauung der Parzellen Nr. 36 und Nr. 32, jeweils im südlichen Teil, vor.

Der „Dorfplatz“ erstreckte sich zwischen den neuen Gebäudekomplexen; das „Schulerwegle“ wurde dabei verlegt. Die Briccusstraße war mit reduzierten Fahrbahnbreiten und Radien sowie Baumpflanzungen einbezogen.

Die Gestaltung beruhte auf der geplanten Gebäudestellung und sollte auch aus technischen Gründen im Zusammenhang mit dem Wohnprojekt umgesetzt werden. Die Wohnungsnachfrage war jedoch zu gering, so dass es nicht zu einer Realisierung kam.

- In den Jahren 2008 bis 2011 wurde im westlich an die Ortsmitte angrenzenden Bereich das Bebauungsplanverfahren „Beim Megezerweg“ durchgeführt (Rechtskraft seit 04.11.2011). Eine innerörtliche Potentialfläche wurde für ein kleines Wohngebiet erschlossen.
- 2011 standen im Bereich der Ortsmitte zwei Hochbau-Projekte an:
Nach Abbruch des Gebäudes Briccusstraße Nr. 24 war im südlichen Teil der Parzelle Nr. 36 ein Wohn- und Geschäftshaus projektiert; mittlerweile ist dieses Bauvorhaben realisiert.

Von städtischer Seite sollte das Entwicklungskonzept zur Nutzung des ehemaligen Sportgebäudes (Hegelstraße Nr. 19) in ein „Multifunktionsgebäude“ umgesetzt werden: Schulmensa und Gymnastikraum im Obergeschoss sind mittlerweile realisiert. Der nächste Bauabschnitt zum Umbau des Untergeschosses (ehemaliges Lehrschwimmbecken) zur neuen Verwaltungsstelle steht nun für 2014/2015 an (Gemeinderatsbeschluss vom 08.04.2014).

- Seit Anfang 2011 wurden nach den Veränderungen im Umfeld erneut Überlegungen zur Ortsmitte angestellt: Der südliche Teil der Parzelle Nr. 32 (südlich des Gebäudes Nr. 19) mit einer Fläche von rd. 1.700 m² (ca. 37 m Breite und ca. 47 m Tiefe) sollte nun für eine Neubebauung und einen Dorfplatz überplant werden.

III. Beratungsstand der aktuellen Planung „Neue Ortsmitte“ im Ortschaftsrat

31.05.2011	Vorstellung skizzenhafter Gestaltungsentwürfe des Stadtplanungsamtes; aus sechs Varianten wurde die Variante 5 favorisiert.
23.10.2012 nö	Vorstellung der geplanten Bebauung der „Schulerwiese“ mit einem Wohn- und Geschäftshaus und der vertieften Gestaltungsskizzen zur Ortsmitte: Von den drei Weiterentwicklungen der früheren Variante 5 soll Variante 2 vom Büro frei raum concept vertieft werden.
18.07.2013	Vorstellung der detaillierten Variante 2 in zwei Abwandlungen mit Beschluss der zweiten Variante hierzu; Details zur Materialwahl, Möblierung und Begrünung sollen weiter entwickelt werden.

24.03.2014 Vorstellung weiterer Detaillierungen und Bemusterung mit Beschlüssen zum Pflasterbelag, Erhalt vorhandener Bäume bzw. zur Bepflanzung, zum Mai- und Narrenbaum, zu Bänken und Fahrradständern, zur Platzbegrenzung und Beleuchtung, zu Versorgungspunkten und Stellplätzen.

IV. Aktuelles Gestaltungskonzept (Büro frei raum concept)

Im Jahr 2012 wurden unter Einbeziehung des zentral geplanten Wohn- und Geschäftshauses und der neuen Verwaltungsstelle im ehemaligen Lehrschwimmbecken dem Ortschaftsrat drei Varianten für die Gestaltung der neuen Ortsmitte vorgestellt. Die Planung wurde vertieft und in zwei weiteren Sitzungen mit verschiedenen Teillösungen dem Ortschaftsrat vorgestellt und hinsichtlich der Nutzungsanforderungen diskutiert und weiterentwickelt.

Die abgestimmte Planung (siehe Anlage 2) soll nun bis 2015 in zwei Bauabschnitten verwirklicht werden.

Die neue Ortsmitte erstreckt sich vom Multifunktionsgebäude mit der neuen Verwaltungsstelle bis zur Gaststätte „Rössle“. Die Bushaltebuchten im Bereich der Bricciusstraße werden aufgelöst und auf die Straße verlagert. Die Straße erhält einen Belag aus eingefärbtem Asphalt; durch die optische Aufwertung und Einengung wird sie Bestandteil der Ortsmitte. Im Bereich vor dem Gasthaus „Rössle“ werden ein neues Buswarthäuschen und zwei raumbildende Bäume angeordnet.

Die Ortsmitte und der Bereich vor dem „Rössle“ erhalten einen einheitlichen steinbeigen „Belagsteppich“ aus Betonsteinpflaster. Die Oberfläche des Reihenpflasters mit einer Breite von ca. 22,5 cm und verschiedenen Längen bis ca. 55 cm hat eine feinraue Struktur mit grobem Vorsatz.

Der Platzbereich vor der neuen Verwaltungsstelle gliedert sich in zwei Ebenen, die auf der Westseite durch eine Rampen-/Treppenanlage miteinander verbunden sind. Auf der Ostseite führt eine Zufahrtsrampe barrierefrei über den Platz. Während der Platz zur Straße hin offen gehalten wird und der Maibaum hier seinen neuen Standort findet, ist vor der neuen Verwaltungsstelle ein Solitärbaum geplant, der zum Verweilen im Schatten auf zwei Bänken einlädt. Das Parken und Befahren des Platzes wird zum Straßenraum durch eine Poller-Reihe aus pulverbeschichtetem Stahl unterbunden, welche jederzeit für eine Festplatznutzung herausgenommen werden kann.

Neben der Verwaltungsstelle sind vier öffentliche Stellplätze vorgesehen, die entsprechend der privaten Stellplätze über die östliche Zufahrt, vorbei am Wohn- und Geschäftshaus, von der Bricciusstraße erschlossen werden. Das Ziel ist es, alle Stellplätze einheitlich aus einem Rasenfugenpflasterbelag herzustellen. Die Zufahrt wird durch den Höhenunterschied zur Wohnbebauung über eine ca. 80 cm hohe Mauer begleitet, zur Grenze verbleibt oberhalb ein ca. 1 m breiter Grünstreifen.

Im Bereich der Stellplätze wird der vorhandene Baum erhalten, ebenso die markante Hainbuche vor dem Wohn- und Geschäftshaus. Hainbuchen-Heckenbänder gliedern als weitere grüne Elemente den Platz und schaffen hauptsächlich die Übergänge zwischen den privaten und öffentlichen Bereichen, so auch wegbegleitend als Abgrenzung zur Volksbank.

Im Zuge der Neugestaltung werden entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen für eine Festplatznutzung vorgesehen und die Beleuchtung überplant.

V. Weiteres Vorgehen

Die Baumaßnahme „Neue Ortsmitte“ wird in zwei Bauabschnitten bis 2015 realisiert:

BA I: provisorische Zufahrt

BA II: Platzfläche und Straßenraum.

Im ersten Bauabschnitt wird zunächst die Zufahrt auf das Gelände hergestellt. Der Zeitplan für die private Hochbaumaßnahme sieht den Bezug des Wohn- und Geschäftshauses Anfang August 2014 vor.

Die öffentliche Hochbaumaßnahme wird in den Jahren 2014/2015 in einem Zug durchgeführt; der Umzug der Verwaltungsstelle in den Bereich des ehemaligen Lehrschwimmbeckens im unteren Geschoss des Multifunktionsgebäudes ist für April 2015 vorgesehen. Nach Einbau der Verwaltungsstelle schließt sich dann Anfang 2015 die Umgestaltung des Dorfplatzes und des angrenzenden Straßenraums einschließlich der beiden Bushaltestellen an.

Die Kosten der Baumaßnahme „Neue Ortsmitte“ betragen laut Kostenberechnung vom 26.06.2013 rund 454.000 EUR, die im Finanzplan ausgewiesen sind.

Zwischenzeitlich wurde die Kostenberechnung mit Datum vom 16.05.2014 nachgeführt und vom Planungsbüro mit aktuellen Preisen hinterlegt. Nach derzeitigem Preisniveau ist mit Kosten von insgesamt rund 500.000 € zu rechnen, die sich wie folgt auf die Bauabschnitte verteilen:

BA I (2014):	ca. 50.000 €
BA II (2015):	ca. 450.000 €.

Die Kostensteigerung ist hauptsächlich auf die seit letztem Jahr stark gestiegenen Baupreise zurückzuführen. Die voraussichtlichen Mehrkosten müssen im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldung 2015 berücksichtigt werden.

Gabriele Klein