

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/076/2010



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

"Ortsmitte Wolkersdorf"
Vorstellung der überarbeiteten Planungskonzeption "Dorfplatz"

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan W-23-85
2. Überarbeitete Planungskonzeption „Dorfplatz“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.06.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Zu Punkt 2

Der Planungskonzeption „Dorfplatz“ (s. Anlage 2) wird zugestimmt. Sie dient als Grundlage für die mittelfristig anzustrebende Umgestaltung des Dorfplatzes.

zu Punkt 3:

Mit dem im Sachvortrag beschriebenen Vorgehen besteht Einverständnis.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		Ja, Aufwendungen für die Freimachung des Geländes, Erstellung des Dorfbrunnens, Bowlinganlage, des Pavillons und der Ausgestaltung der Grünanlage.	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Der Dorfplatz von Wolkersdorf soll umgestaltet werden. Nach ersten Gesprächen und Arbeitssitzungen steht eine Grundkonzeption, die vorgestellt wird. Im Anschluss an die Sitzung soll der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben werden, sich zu informieren und Anregungen abzugeben.

II. Sachverhalt.

1. Bisheriges Verfahren

Der Stadtrat hat am 30.10.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes W-23-85 beschlossen. Dabei erhielt das Stadtplanungsamt den Auftrag, hierzu einen Strukturplan zur Bebauung des Gebietes im Umfang des Geltungsbereiches des o. g. rechtsgültigen Bebauungsplanes auszuarbeiten.

Am 02.10.2009 hat der Stadtrat dem Strukturplan zur Bebauung der Fläche zwischen Wolkersdorfer Hauptstraße und Dietersdorfer Straße (Ortsmitte- Wolkersdorf) sowie der Planungskonzeption für den Bereich westlich des Wendeplatzes (so genannter Dorfplatz) zugestimmt und beschlossen, dass der Strukturplan „Ortsmitte Wolkersdorf“ als Grundlage zur Erstellung eines Bebauungsplanvorentwurfs dienen soll.

Die Planungskonzeption „Dorfplatz“ wurde in einem weiteren Schritt unter Beteiligung der Bürger im Rahmen eines Arbeitskreises mit Wolkersdorfer Meinungsträgern, Stadträten und Mitarbeitern der Stadtverwaltung konkretisiert.

Das o. g. Arbeitsgespräch fand am 13.11.2009 im Pfarrhaus der Christophoruskirche Wolkersdorf statt, in dem vielfältigste Ideen zur Ausgestaltung des Dorfplatzes gesammelt wurden.

In der heutigen Sitzung wird dem Planungs- und Bauausschuss das Ergebnis dieses Arbeitsgesprächs geschildert und die überarbeitete Planungskonzeption „Dorfplatz“ vorgestellt.

2. Vorstellung der überarbeiteten Planungskonzeption „Dorfplatz“

Vorbemerkung

In der Stadtratsniederschrift vom 30.10.2008 wurde geschildert, dass der bestehende rechtsgültige Bebauungsplan W-23-85 auf Grund der städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte einschließlich der Randbereiche (Aufgabe Tankstelle, Neubau ALDI etc.) einer Überarbeitung bedarf.

Deswegen wurde die 2. Änderung zum o. g. Bebauungsplan eingeleitet mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer ortskerntypischen Nutzung mit einer mehrgeschossigen Bebauung (max. III Vollgeschoss) zu schaffen. Da jedoch seitens des Grundstückseigentümers der Fl.-Nr. 726 kein Interesse besteht, diese Fläche kurzfristig zu bebauen, hat der Stadtrat am 02.10.2009 das Ruhen des o. g. Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Die Planungskonzeption „Dorfplatz“ soll als Grundlage für die mittelfristige Umgestaltung des Dorfplatzes dienen.

Die Planungsgrundsätze und Planungsziele zur Umgestaltung des betroffenen Bereiches westlich des Wendeplatzes bis zum Feuerwehrhauses südlich der Dietersdorfer Straße wurden in Punkt 4 der Stadtratsniederschrift vom 02.10.2009 erläutert. In diesem Zusammenhang wird auf diese Ausführungen verwiesen.

Vorstellung der Planung im Rahmen einer Planinformation

Am 13.11.2009 fand mit den Stadträten, Mitarbeitern der Stadt und anderen Meinungsträgern/ Betroffenen ein Gespräch statt, in dem verschiedenen Ideen zur Ausgestaltung besprochen wurden.

In der o. g. Besprechung wurden verschiedene Wünsche zur Ausgestaltung des Dorfplatzes vorgetragen, die dann durch eine durchgeführte Abstimmung aller Beteiligten, welche bauliche Komponente in die Planung aufgenommen werden sollen, gewichtet wurden.

Anstelle des abgebrochenen Gebäudes „Cafe am Wendeplatz“ wurde ein Pavillon mit der Funktion eines Buswartehäuschens in einer anspruchsvolleren Ausführungsart (keine Holzbauweise) gewünscht. Der Wunsch war, an dessen Seiten die transparenten Lärmschutzwände anzubringen.

Das Thema Bachfreilegung ist insgesamt auf gute Resonanz gestoßen. Es wurde angeregt, den teilweise offenen Bach mit dem Wasser aus der Leitung der Wassergemeinschaft zu bespeisen. Dadurch könnten die Herstellungskosten deutlich gesenkt werden (geringe Tiefe der Anschlussleitung).

Vorstellung der konkretisierten Planungskonzeption

Die o. g. Ideen wurden ausgewertet und die Planung mit den Fachämtern abschließend abgeklärt. Daraus wurde eine konkretisierte Planungskonzeption entwickelt, die aus folgenden Planungselementen besteht:

- **Gebäude „Cafe am Wendeplatz“**

Nach Abbruch des Gebäudes „Cafe am Wendeplatz“ ist ein rechteckiger, von drei Seiten offener Pavillon in leichter Metallbauweise vorgesehen. Da dieser „Unterstand“ nicht dem dauernden Aufenthalt dient, wird die Anbringung von transparenten Lärmschutzwänden, wie im o. g. Informationsgespräch von der Bürgerschaft angeregt, für nicht erforderlich gehalten. Auch die gestalterischen Gründe sprechen dagegen. An einer dem Lärm zugewandten Seite könnte ein Fahrradabstellunterstand realisiert werden. Dessen Situierung mit der Stirnseite zur Wolkersdorfer Hauptstraße wurde so gewählt, damit er leicht zugänglich ist und die abgestellten Fahrräder beim Betrachten des Dorfplatzes von der Straßenseite nicht sofort in Erscheinung treten.

Langfristig sollte jedoch diese Anlage durch einen II-geschossigen Neubau ersetzt werden.

- **Gebäude des Jugendtreffs Wolkersdorf**

Der Altbestand wurde in der Planungskonzeption vorläufig so belassen. Langfristig soll an der Stelle ein längstgestreckter II+D-geschossiger Neubau mit dem Eingang von der Feuerwehrhofseite errichtet werden. Zwischen Neubau und dem Feuerwehrhaus entsteht somit ein kleiner geschützter Hof zum Aufenthalt in Freien.

- **Dorfplatz-Grünanlage am Wendeplatz**

Die Bäume bzw. Baumgruppen entlang der Dietersdorfer Straße haben städtebaulich gestalterische Bedeutung, sie werden als „zu erhalten“ in die Planungskonzeption übernommen.

Die direkt an das Gebäude „Cafe am Wendeplatz“ angrenzende Pappel ist nach Einschätzung des Grünplaners nicht erhaltenswert und wurde in die Planung nicht übernommen.

Um die Grünanlage zu beleben und als Begegnungsort auszubilden, wurde entlang der Bäumreihe der Dietersdorfer Straße eine Bouleanlage vorgesehen.

Die auf dem Areal scheinbar „verstreuten“ Kalksteinquader dienen als Sitzgelegenheiten. Sie stehen in Korrespondenz mit den Quadern der Kalksteinmauer, sowohl als optische Raumabgrenzung als auch als „Schutz“ für spielende Kinder und Verweilende gegenüber dem Wendeplatz.

- **Erlebnis Wasser-Brunnen am Dorfplatz anstelle der Bachteilfeilegung.**

Im ursprünglichen Strukturplan wurde eine Bachteilfeilegung vorgesehen. Das Wasser sollte aus der noch zu erstellenden Abzweigung der Verrohrung, die unter dem ehemaligen Sparkassengebäude verläuft, entnommen werden. Im Arbeitsgespräch am 13.11.2009 wurde vorgeschlagen, das Wasser aus der Wasserleitung der Wässergemeinschaft zu entnehmen, da auf Grund der geringen Tiefe der Leitung der Bach flacher angelegt werden könnte.

Nach eingehender Prüfung und Kostenkalkulation durch das Tiefbauamt wurde festgestellt, dass sich diese Baumaßnahme enorm kostenintensiv darstellt. Die geschätzten Kosten liegen bei ca. 63.000,- €

Nicht eingerechnet sind dabei die Unterhaltskosten, die auf Grund der regelmäßigen Pflege und Instandsetzungsmaßnahmen einen ebenfalls nicht unerheblichen Kostenfaktor darstellen.

Basierend auf den Erfahrungen der letzten Jahre, in denen der Wasserstand des Zwieselbachs niedrig war, besteht die große Wahrscheinlichkeit, dass der zum Teil geöffnete Bachbereich nicht immer mit genug Wasser angereichert werden kann.

Nach Abwägung aller für die Planung relevanten Gründe (auch der Tatsache, dass diese Maßnahme als reine Kanalmaßnahme berechnet werden müsste) ist das Stadtplanungsamt zu der Erkenntnis gekommen, in diesem Punkt die Planungskonzeption zu ändern und anstelle einer Teilöffnung des Baches einen anspruchsvoll gestaltenden Dorfbrunnen vorzusehen. Der Dorfbrunnen soll offen gestaltet werden, so dass das Element Wasser erfahrbar werden kann.

Es ist vorgesehen, die Gestaltung dieses Dorfbrunnens einem kleinen Kunstwettbewerb zu überlassen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mit der o. g. Planungskonzeption das Ziel einer Neugestaltung des Dorfplatzes erreicht werden kann. Insbesondere besteht auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Bereich des Dorfplatzes und Festplatzes (städtisches Eigentum) die Chance zu einer kurzfristigen Realisierung.

3. Weiteres Vorgehen.

Nach Zustimmung des Stadtrats zur o. g. Planungskonzeption „Dorfplatz“ soll der Plan auf die Dauer von 2 Wochen im Stadtplanungsamt zur Information ausgelegt werden. Es handelt sich dabei um keine reguläre Planauslegung nach dem BauGB.

Nach der o. g. Auslegung werden die vorgebrachten Anregungen ausgewertet und das Ergebnis der Auswertung sowie der endgültiger Planentwurf mit Kostenbilanzierung abschließend dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Planentwurf ist so konzipiert, dass es sich leicht in Stufen realisieren lässt.

Mit dem ersten Schritt Abbruch des Gebäudes „Cafe am Wendepplatz“ könnte nach Abstimmung der Fachämter schon zeitnah begonnen werden.

III. Kosten

Nach der abgeschlossenen Planauslegung und der Ausarbeitung des endgültigen Planentwurfes werden die Investitionskosten kalkuliert. Sie werden dann zusammen mit dem Planentwurf dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.