

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2019/256**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	28.11.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	16.12.2019	Beschlussfas- sung			

Umgestaltung Wielandstraße/Ochsenhauser Hof Zielvorgaben für die weitere Planung

I. Beschlussantrag

1. Die zukünftige Gestaltung des Bereichs Wielandstraße/Consulentengasse/Ochsenhauser Hof soll grundsätzlich offen sein für unterschiedliche Verkehrskonzepte.
2. Die Wielandstraße/Consulentengasse soll im Abschnitt von der ehemaligen Stadtmauer bis zum ehemaligen „Schnellen Markt“ durchgängig gepflastert sein.
3. Am „Schnellen Markt“ wird die Anzahl der Pkw-Stellplätze auf 4 reduziert, so dass die erforderlichen Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich freigehalten werden und die Anlieferung gewährleistet ist. Anstelle der entfallenen Stellplätze werden zwei zusätzliche Bäume vorgesehen, die so aufgeastet sind, dass sie die Sicht und den Anlieferverkehr nicht behindern.
4. Die Stellplätze am „Schnellen Markt“ werden saisonal (von Oktober bis März) angeboten. Im Sommerhalbjahr soll dieser Bereich den Fußgängern zur Verfügung stehen und Sitzbänke aufgestellt werden können.
5. Die beiden Stellplätze am „Flachsmarkt“ entfallen.
6. Nördlich des Gebäudes Wielandstraße 1 (Café Weichhardt) wird ein Baum vorgesehen.
7. Die Höhe des Hochbordes wird auf 12 cm festgelegt.
8. Für den Ochsenhauser Hof werden im Rahmen der Entwurfsplanung 2 Varianten untersucht:
Variante 1: Erneuerung des Pflasterbelags mit Vergrößerung der Baumscheiben

Variante 2: Herstellung einer wassergebundenen Decke mit gepflasterten Wegen umlaufend um den Ochsenhauser Hof

9. Das Büro lohrer.hochrein wird beauftragt, auf dieser Basis die Entwurfsplanung zu erarbeiten.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Auf Grundlage der im Bauausschuss gefassten Beschlüsse wurde die Vorentwurfsplanung erarbeitet und der Öffentlichkeit, den verschiedenen Nutzergruppen und den Anliegern in zwei Varianten vorgestellt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden protokolliert und fließen in die Entscheidung mit ein, in welche Richtung die Planung weiterentwickelt wird. Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 2 mit durchgängiger Pflasterung der Wielandstraße/Consulentengasse im Abschnitt von der ehem. Stadtmauer bis zum ehem. „Schnellen Markt“ der weiteren Planung zugrunde zu legen und die Planung in weiteren Teilbereichen anzupassen.

2) Ausgangssituation und Planungshistorie

Der Bauausschuss hat im April 2017 die Neugestaltung des Bereichs Wielandstraße/Ochsenhauser Hof auf Basis eines ersten Zielkonzeptes beschlossen (DS 2017/058). Nach mehreren Überarbeitungen (siehe DS 2019/034, DS 2019/145) hat der Bauausschuss im Juli 2019 wesentliche Planungsinhalte als Vorgabe für den Vorentwurf, der Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung ist, beschlossen. Die beiden daraus resultierenden Varianten (Variante I mit durchgehender Asphaltfahrbahn der Wielandstraße/Consulentengasse und Variante II mit gepflasterter Fahrbahn im Abschnitt von der ehemaligen Stadtmauer bis zum „Schnellen Markt“), Stand 27.08.2019, wurden anschließend in verschiedenen Abstimmungsterminen mit den Nutzern und Anliegern diskutiert und im Rahmen einer öffentlichen Präsentation vorgestellt.

Im Rahmen der Nutzerbeteiligung wurden Abstimmungstermine für folgende Nutzergruppen/Interessenvertreter angeboten und durchgeführt:

- Kuratorium Ochsenhauser Hof
- Beirat für Barrierefreiheit, Beirat für Inklusion und Teilhabe, Lokales Bündnis für Familie
- Ordnungsamt, Polizeirevier Biberach, DRK-Kreisverband Biberach
- Gastronomen im Planungsumgriff
- Einzelhändler im Planungsumgriff

Am 19. September 2019 wurde die Vorentwurfsplanung im Ochsenhauser Hof den interessierten Bürgern öffentlich präsentiert. Über die Veranstaltung wurde rechtzeitig auf der Homepage der Stadt Biberach, in Biberach Kommunal und in der Schwäbischen Zeitung informiert. Direkte Anwohner wurden durch eine Postwurfsendung auf die Veranstaltung aufmerksam

gemacht. Die Veranstaltung war sehr gut besucht (ca. 60 bis 70 Teilnehmer), es gab eine rege Beteiligung und zahlreiche Wortmeldungen.

Im Anschluss wurde die Planung vom 20. September 2019 bis zum 4. Oktober 2019 öffentlich im Stadtplanungsamt ausgelegt. Die am 19. September gezeigte Präsentation wurde auf der Homepage der Stadt Biberach veröffentlicht.

Zu allen Terminen wurden Protokolle angefertigt, die dieser Vorlage in anonymisierter Form als Anlage beigefügt sind. Weiterhin konnten Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden, die in zusammengefasster Form ebenfalls als Protokoll beigefügt sind.

3) Ergebnis

Allgemeines

Ein großer Teil der eingegangenen Anmerkungen und Stellungnahmen bezieht sich weniger auf die konkrete Gestaltung, sondern vielmehr auf die Verkehrsführung im Planungsumgriff und teilweise in der gesamten Altstadt. Es besteht bei Teilen der Öffentlichkeit und auch bei Teilen der Nutzer und Anlieger ein großes Interesse, den motorisierten Verkehr im Planungsumgriff zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität zu reduzieren, zu beruhigen und die Pkw-Stellplätze zu reduzieren. Aber auch gegenteilige Auffassungen wurden zu Protokoll gegeben. Die Forderungen bilden ein großes Spektrum ab und reichen im verkehrsrechtlichen Sinn von einem kompletten Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs über Einschränkungen der zulässigen Geschwindigkeiten bis hin zum Erhalt des Status quo.

Das zeigt, dass Bedarf da ist, die bisherige Verkehrsführung in der Altstadt zu überprüfen. Dies soll nicht im Zuge dieses Projektes erfolgen. Die Verwaltung strebt zu diesem Thema in den Jahren 2020/21 eine umfassende, öffentliche Debatte an. Jedoch ist es aus Sicht der Verwaltung notwendig, eine Gestaltung für diesen Bereich vorzusehen, die auch im Falle einer Änderung der Verkehrskonzeption weiterhin passend ist und nicht erneut geändert werden muss.

Ausgestaltung der Fahrbahn

Der überwiegende Teil der Menschen, die sich beteiligt haben, wünscht sich die Variante 2 mit gepflasterter Fahrbahn. Als Hauptgründe dafür werden die erhoffte Verkehrsberuhigung und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität genannt. Auch die Rechts-vor-Links-Regelung im Kreuzungsbereich Wielandstraße/Weberberggasse wird so aus Sicht vieler Bürger deutlich besser funktionieren als bisher bzw. bei Umsetzung der Variante 1 mit Asphaltfahrbahn, da nicht der Eindruck entsteht, dass Autofahrer in der Wielandstraße Vorfahrt vor anderen Verkehrsteilnehmern haben.

Ein Großteil der Einzelhändler, die bei einem Abstimmungstermin im Stadtplanungsamt waren oder Ihre Stellungnahme eingereicht haben, bevorzugt jedoch die Asphaltfahrbahn und einen weitgehenden Erhalt der Parkplätze.

Das bisher vorgesehene Hochbord mit einer Höhe von 16 cm wurde mehrfach als zu hoch eingeschätzt und kritisiert. Auf Barrierefreiheit und eine gute Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes wird viel Wert gelegt. Insbesondere die Vertreter des Beirats für Barrierefreiheit, des

Beirats für Inklusion und Teilhabe und des Lokalen Bündnisses für Familie betonen, dass ein möglichst niveaugleicher, barrierefreier Ausbau das Ziel sein sollte, so dass ein barrierefreies Queren der Fahrbahn oder ein Ausweichen auf die Fahrbahn z.B. im Begegnungsfall zweier Rollstuhlfahrer oder Kinderwägen gut funktioniert. Da die Straßen- bzw. Freiräume sehr beengt sind, ist eine multifunktionale Nutzung der Flächen notwendig. Mit barrierefreien Übergängen wird dies deutlich vereinfacht.

Anzahl der Stellplätze

Viele Menschen, die sich beteiligt haben, wünschen sich eine Reduzierung der Stellplätze im Planungsumgriff, um so Platz zu schaffen für mehr Bäume und um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Besonders kritisiert wurden die vorgesehenen Stellplätze am „Schnellen Markt“, die als unnötig eingeschätzt wurde. Im Hinblick auf die bereits sehr beengte Situation und den Anlieferverkehr, aber auch im Hinblick auf das Potential dieses Platzes wird eine parkplatzfreie Platzgestaltung mit zusätzlichen Bäumen, Sitzgelegenheiten oder einem Brunnen angeregt.

Ähnlich wird beim „Flachsmarkt“ argumentiert, auch hier wird eine parkplatzfreie Gestaltung vorgeschlagen.

Dem stehen die Wünsche von Anliegern, Dienstleistern und Einzelhändlern gegenüber. Es wurde darauf hingewiesen, dass für Anwohner Pkw-Stellplätze in der Altstadt notwendig sind und vorgeschlagen, einige der Stellplätze in Anwohnerstellplätze umzuwandeln. Weiterhin fordert ein Teil der Einzelhändler den Erhalt aller Pkw-Stellplätze, da andernfalls Umsatzeinbußen befürchtet werden.

Bäume und „Grün“

Sehr häufig wurde auch der Wunsch geäußert, dass im Planungsumgriff „mehr Grün“ vorgesehen bzw. mehr Bäume gepflanzt werden sollten. Dafür sollen einige der Parkplätze entfallen oder die Fahrbahn der Wielandstraße eingeengt werden. Als mögliche Standorte für zusätzliche Bäume wurden mehrfach der Kreuzungsbereich von Wielandstraße/Weberberggasse nördlich des Café Weichhardt und der „Schnelle Markt“ genannt.

Mehrere Beteiligte wünschen sich darüber hinaus, dass am Ochsenhauser Hof mehr „Grün“ bzw. mehr Bäume vorgesehen werden und dass der Bereich teilweise entsiegelt wird. So soll inmitten der steinernen Altstadt ein belebter, grüner Aufenthaltsort mit hoher Qualität entstehen, der insbesondere an heißen Sommertagen kühle, schattige Sitzplätze anbietet und das Mikroklima deutlich verbessert.

Mauer und Oberflächengestaltung Ochsenhauser Hof

Der weit überwiegende Teil der Menschen, die sich beteiligt haben, spricht sich für einen Erhalt der Mauer am Ochsenhauser Hof aus, da diese als Abgrenzung zu den umgebenden Straßen als sinnvoll erachtet wird und den Charakter des Ortes entscheidend prägt. Davon abweichend gab es wenige Gegenstimmen von Menschen, die sich einen Entfall der Mauer wünschen, um bspw. den Blick auf die umgebenden historischen Gebäude zu öffnen.

Vom Kuratorium Ochsenhauser Hof wurde angeregt, den historischen Zugang zum Gebäude auf der Südseite zur Gymnasiumstraße (bzw. dem Flachsmarkt) hin, zu reaktivieren. Diese überzeugende Idee soll weiter untersucht und in die Planung einbezogen werden.

4) Fazit und Beschlussempfehlung

Aus Sicht der Verwaltung haben sich folgende Punkte herauskristallisiert, die von einer großen Zahl der Beteiligten genannt wurden:

- Eine gepflasterte Fahrbahn wird bevorzugt, da sie zur Verkehrsberuhigung beiträgt und die Aufenthaltsqualität erhöht.
- Die Anzahl der Parkplätze im Planungsumgriff soll reduziert werden, insbesondere die Parkplätze am „Schnellen Markt“ und am „Flachmarkt“ werden kritisiert.
- Es sollen mehr Bäume gepflanzt werden, mehrfach wurde als möglicher Standort der Kreuzungsbereich von Wielandstraße/Weberberggasse nördlich des Café Weichhardt und der „Schnelle Markt“ genannt.
- Die Höhe des Hochbordes soll reduziert werden. Sowohl der Wunsch nach größtmöglicher Sicherheit als auch die Einwände der Nutzer und der Wunsch nach möglichst weitgehender Barrierefreiheit müssen in dieser Frage ernstgenommen werden. Aus diesem Grund weicht die Verwaltung hier von Ihrem ursprünglichen Vorschlag ab und schlägt nun als Kompromiss eine Bordsteinhöhe von 12 cm vor.
- Die Mauer am Ochsenhauser Hof bzw. ihre Funktion soll erhalten bleiben.

Der Erhalt des bestehenden Pflasterbelags am Ochsenhauser Hof wurde im Rahmen der Öffentlichkeits- und Nutzerbeteiligung i.d.R. nicht hinterfragt. Mehrmals wurde jedoch auch der Wunsch geäußert, dass die Fläche entsiegelt werden soll.

Der Erhalt des bestehenden Pflasters ist bis auf Weiteres durchaus möglich. Jedoch stellt dies aus Sicht der Verwaltung keine dauerhafte Lösung dar. Bereits jetzt wird an einigen Stellen der Belag durch die Wurzeln der Bäume angehoben und zunehmend uneben. Der Spielbereich kann zwar im Bestand saniert werden, in einigen Jahren wird sich aber erneut die Frage stellen, wie mit der Fläche verfahren werden soll.

Aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, diese Fläche bereits jetzt, im Zuge der anstehenden Baumaßnahme, nachhaltig zu sanieren und sich so die zusätzlichen Kosten (erneute Planung, Baustelleneinrichtung, erneute Anpassung des Spielplatzes, Baukostensteigerung usw.) durch einen erneuten Umbau in wenigen Jahren zu sparen.

Wie bereits in der vorhergehenden Vorlage (DS 2019/145) ausführlich dargestellt, besteht bei einer Erneuerung des Pflasterbelags die Gefahr, dass die bestehenden Bäume Schaden nehmen. Aus diesem Grund müssten die offenen Baumscheiben zumindest deutlich vergrößert werden. Die Fragmentierung der Fläche führt jedoch zu Nutzungseinschränkungen. Es ist fraglich, ob die verbleibenden gepflasterten Flächen den Ansprüchen, beispielsweise der Einsatzkräfte beim Schützenfest, dann noch genügen. Die Baumscheiben bestehender Bäume nachträglich zu bepflanzen ist zudem sehr schwierig, da viele Stauden im Wurzeldruck und Schatten der Bäume nicht gedeihen.

Eine Alternative ist die Anlage einer Wassergebundenen Decke am Ochsenhauser Hof, die ohne eine Baumscheibe bis an den Baumstamm heran hergestellt werden kann. Pflanzbeete können unabhängig davon erhalten oder neu angelegt werden. Umlaufend um das Gebäude kann ein gepflasterter Weg vorgesehen werden, der den Zugang zum Gebäude bzw. das Queren des Platzes ermöglicht, ohne dass die Wassergebundene Decke betreten werden muss.

Die Verwaltung schlägt vor, beide Varianten (Variante 1: Erneuerung des Pflasterbelags mit Vergrößerung der Baumscheiben, Variante 2: Herstellung einer wassergebundenen Decke mit gepflasterten Wegen umlaufend um den Ochsenhauser Hof) im Zuge der Entwurfsplanung untersuchen zu lassen, um hierzu einen abschließenden Beschluss herbeizuführen zu können.

Weitere Anmerkungen zu kleineren Detailfragen (z.B. genaue Positionierung von Parkplätzen) sollen im Zuge der Entwurfsplanung überprüft und, falls notwendig, korrigiert werden.

5) Kosten

Das Planungsbüro hatte auf Basis der Vorentwurfsplanung, Variante 2, eine grobe Kostenschätzung erstellt (siehe DS 2019/034). Demnach beliefen sich die Gesamtkosten (brutto) für Planung und Bau auf rund 3,4 Mio. €.

Durch den Verzug im Planungsablauf wurde die Baumaßnahme im Arbeitsprogramm um ein Jahr geschoben (Umsetzung nun 2021/22). Bei den derzeitigen Preissteigerungen im Bausektor ist mit einer Kostensteigerung von ca. 10 % zu rechnen. Daher werden die Gesamtkosten der Baumaßnahme aktuell auf ca. 3,75 Mio. € geschätzt.

6) Finanzierung

Unter der Investitionsnummer 54110-T005 sind im Jahr 2020 150.000 € für die weitere Planung der Maßnahme eingestellt.

7) Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der Vorentwurfsplanung, Stand 27.08.2019, und der in dieser Sitzung gefassten Beschlüsse wird das Büro lohrer.hochrein beauftragt, eine Entwurfsplanung zu erarbeiten. Diese wird dem Gemeinderat erneut zur Entscheidung vorgelegt. Anschließend soll die Öffentlichkeit über das Ergebnis der Entwurfsplanung informiert werden.

R. Adler

Die Anlagen 1 und 2 werden dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden 1 x pro Fraktion zur Verfügung gestellt.

Anlage 01 - Lageplan_I_Aspphalt_190827

Anlage 02 - Lageplan_II_Pflaster_190827

Anlage 03 - Gesprächsnotiz_Kuratorium Ochsenhauser Hof

Anlage 04 - Gesprächsnotiz_Beirat Barrierefreiheit_Inklusion_Bündnis für Familie

Anlage 05 - Gesprächsnotiz_32_Polizei_DRK

Anlage 06 - Gesprächsnotiz_Gastronomen

Anlage 07 - Stellungnahmen_Gastronomen

Anlage 08 - Gesprächsnotiz_Einzelhändler

Anlage 09 - Stellungnahmen_Einzelhändler

Anlage 10 - Öffentliche Präsentation

Anlage 11 - Stellungnahmen Öffentlichkeit