



Vorlage Nr.: **2022/0911**
 Verantwortlich: **Dez. 6**
 Dienststelle: **StPIA**

Sachstand Dorfplatz und Infrastrukturscheune

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	13.09.2022	2	X		

Beschluss

Der Ortschaftsrat Wettersbach hält an den Sanierungszielen fest und befürwortet den Ausbau der Scheune zu einer Infrastrukturscheune sowie die Anlage der Freifläche als Dorfplatz mit dem aufgezeigten Nutzungskonzept.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: siehe im Erläuterungsteil Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz 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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> durchgeführt am 13.09.2022
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

Die Sanierungszielsetzung sieht die Entwicklung eines Dorfplatzes in zweiter Reihe am Wettersbach vor. Die ortsbildprägende Scheune im rückwärtigen Grundstück (Am Wetterbach 83) soll erhalten und als „Infrastrukturscheune“ für den Dorfplatz genutzt werden.

Umbau Scheune als Infrastrukturgebäude für den Dorfplatz

Das beauftragte Büro JOA hat für das Infrastrukturgebäude folgende Vorgaben in seine Planungen integriert:

- Low-Budget-Instandsetzung (kein Vollausbau) und Aufwertung des ortsbildprägenden Gebäudes,
- Unterbringung von Sanitäranlagen und von Lagermöglichkeiten (z.B. für Biertischgarnituren),
- Unterbringung eines Haustechnikraumes sowie von Außenanschlüssen für Strom und Wasser.

Kosten und Finanzierung Umbau Scheune

Die Umbaukosten der Scheune zu einem Infrastrukturgebäude sind zum Zeitpunkt des Bauantrages mit rund 700.000 Euro kalkuliert worden. Infolge der weiteren Baukostensteigerung wird die Sanierung und der Ausbau inzwischen mit 825.000 Euro beziffert. Die Umbaukosten der Infrastrukturscheune sind in 2023 in der Finanzplanung des HGW enthalten. Darin nicht enthalten sind Kosten für den Erwerb (KG 100).

Die Förderanfrage bei den Bewilligungsstellen hat ergeben, dass die als förderfähig anerkannten Kosten für den Umbau der Infrastrukturscheune als Gemeinbedarfsanlage mit 60% und zusätzlich 25% aufgrund der städtebaulichen Bedeutsamkeit der historischen Scheune gefördert werden können. Diese 85 % der förderfähigen Kosten erhalten im Rahmen der Städtebauförderung einen Zuschuss vom Land und Bund in Höhe von 60 %. Das entspricht einem effektiven Zuschussanteil von 51% der förderfähigen Kosten.

Vorbehaltlich einer auskömmlichen Finanzierung soll der Umbau 2023 erfolgen.

Kosten und Finanzierung Grunderwerb für Scheune und Dorfplatz

Die für den Dorfplatz erforderlichen Flurstücke der Grundstücke Am Wetterbach 79+81 konnten bereits erworben und neu geordnet werden. Die Grunderwerbs- und Freilegungskosten in Höhe von rund 406.000 Euro, wurden mit 276.000 Euro (Bund/Land) bezuschusst. Der Erwerb der rückwärtigen Teilfläche samt Scheune des Grundstücks Am Wetterbach 83 steht noch aus. Der Kaufvertragsentwurf mit Tauschangebot einer Teilfläche an der Ortsdurchfahrt zur Errichtung eines Wohnhauses liegt beim Eigentümer. Der Notartermin wird zeitnah angestrebt. Für den Grunderwerb fallen keine zusätzlichen Grunderwerbskosten an.

Der Bauantrag für das Infrastrukturgebäude wurde April 2022 beim Bauordnungsamt eingereicht. Die Anlieger*innen wurden gem. § 55 LBO informiert. Infolge der Anliegeranhörung wurden schriftlich folgende Bedenken geäußert:

- Toilettengerüche
- Lärm und Verschmutzung infolge durchgängiger Nutzung des Platzes für Veranstaltungen und durch missbräuchliche Nutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden
- Parksituation durch z.B. Zustellen der Hofeinfahrten und Gehwege
- Entwertung der Grundstücke und dauerhafte Ruhestörung, die bereits einseitig durch Straßenlärm der BAB-Umleitungsstrecke ganzjährig belastet ist.

Am 18. Juli fand auf Einladung der Ortsverwaltung Wettersbach gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt, Gartenbauamt und Ordnungsamt sowie Vertretern der Fraktionen des Ortschaftsrates Wettersbach und der Ortsverwaltung ein Klärungsgespräch mit den Anwohner*innen statt.

Die geäußerten Bedenken der Anwohner*innen haben größtenteils weiterhin Bestand. Mit Einschränkungen und über ein Nutzungskonzept (dieses wird noch weiter konkretisiert und wird mit dem Ortschaftsrat nochmals erörtert) soll den Bedenken Rechnung getragen werden. Folgende Einschränkungen können bereits formuliert werden:

- Die Nutzung ist für max.10 öffentliche Veranstaltungen ortsansässiger Wettersbacher Vereine und Institutionen (z.B. Kindertagesstätten) sowie der Ortsverwaltung vorbehalten.
- Der Platz soll ganzjährig der Öffentlichkeit zum Aufenthalt dienen.
- Das Infrastrukturgebäude inkl. Toilettenanlage wird nur im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen geöffnet und bleibt ansonsten geschlossen.

Die Einwohnerschaft wurde zuletzt in Form eines Ortsrundgangs am 12. Oktober 2021 und der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrates Wettersbach am 11. Januar 22022 einbezogen und informiert. Die für Frühjahr 2022 geplante Öffentlichkeitsbeteiligung wurde infolge der Anwohnerbedenken und noch nicht geklärt Eigentumsverhältnisse zunächst zurückgestellt.

Gestaltung Dorfplatz

Vom Büro Sippel|Buff wurden vier verschiedene Gestaltungsgrundvarianten erarbeitet. Diese wurden dem Ortschaftsrat Wettersbach am 11. Januar 2022 vorgestellt. Der Ortschaftsrat hat die weitere Vorgehensweise der Verwaltung - die Variante 2c zur weiteren Ausarbeitung zu Grunde zu legen - zur Kenntnis genommen und die Verwaltung gebeten, die Vereine zeitnah an der Ausgestaltung zu beteiligen. Die örtlichen Vereine wurden Mitte Februar zu den Varianten gehört. Auch hier gab es ein deutliches Votum für die Variante 2c. Folgende Anforderungen der Vereine sind bereits und werden in der weiteren Planung berücksichtigt:

- max.10 Veranstaltungstage/Jahr (z.B. Maibaumfest) mit bis zu 100 Personen
- mobile Bewirtung für flexiblen Einsatz im Außenbereich
- multifunktionale Nutzung von Flächen als ganzjähriger Aufenthalts- und Wegebereich, Nutzbarkeit als Freifläche und/oder Sitzbereich

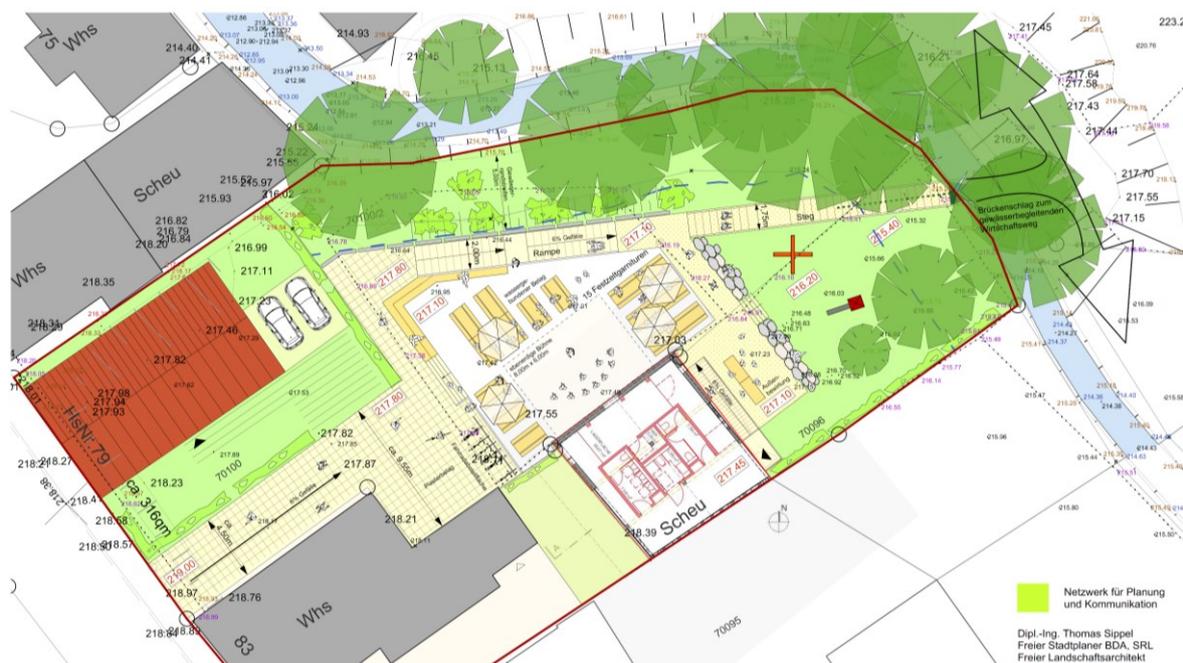


Abbildung 1: Gestaltungsvariante 2c - Dorfplatz

Das Büro StadtlandschaftPlus ist beauftragt, diese Planungen für den Dorfplatz und den Grünzug (siehe unten) zu konkretisieren. Der Platz soll mit einer Fläche von ca. 170 qm auf einem einheitlichen Platzniveau

von der Straße abgesenkt sein und über eine umrahmende Rampe barrierefrei ausgestaltet werden. Fahrradstellplätze sind vorgesehen; Treppenanlagen mit Sitzstufen dienen neben der Höhenabwicklung gleichzeitig dem Aufenthalt. Vorgaben durch den Brandschutz sowie den Naturschutz werden berücksichtigt.

Kosten und Finanzierung Umsetzung Dorfplatz

Die Umsetzung des Dorfplatzes soll, vorbehaltlich einer auskömmlichen Finanzierung, in 2024/2025 erfolgen. Veranschlagt sind derzeit rund 250.000 Euro für die Ausgestaltung des Dorfplatzes. Aus der Städtebauförderung ist ein Zuschuss von rund 100.000 Euro eingeplant. Da der Bewilligungszeitraum im April 2024 endet, wird rechtzeitig eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um zwei Jahre beantragt. In der Regel ist eine solche Verlängerung unproblematisch.

Wegeverbindung in zweiter Reihe

Die weitere Sanierungszielsetzung ist die barrierearme Wegeverbindung zur Straße „Im Rodel“ sowie die Verknüpfung mit der naturnahen Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens (5 m Breite) mit Bewirtschaftungsweg, der gleichzeitig auch die gewünschte Fußwegeverbindung mit Brückenschlägen am Dorfplatz und in der „neuen Dorfmitte“ darstellt. Das Büro StadtlandschaftPlus prüft im Zusammenspiel mit dem Dorfplatz die technische und genehmigungsfähige Realisierbarkeit der erforderlichen naturnahen Umgestaltung des Gewässerrandstreifens zur Umsetzung des Bewirtschaftungswegs sowie der Wegeverbindung zur Straße „Im Rodel“ mit Blick auf die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit (Leistungsphase/LPH 02).

Verschiedene Gespräche haben inzwischen gezeigt, dass die für die ökologische Erneuerung des Gewässerrandstreifens mit dem Weg erforderlichen Schlüsselgrundstücke in absehbarer Zeit aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen der Eigentümer*innen nicht erworben werden können.

Für Grundstücksflächen, die im Gewässerrandstreifen liegen, besteht gemäß §29 (6) WG BaWü bei Verkauf an Dritte ein besonderes Vorkaufsrecht. Die Untere Wasserbehörde kann perspektivisch die Flächen sichern und eine spätere Umsetzung der ökologischen Aufwertung des Gewässerrandstreifens mit der Herstellung eines Bewirtschaftungsweges ermöglichen.

Die barrierearme Wegeverbindung hin zur Straße „Im Rodel“ hingegen ist nur mit dem Erwerb der gesamten Grundstücksfläche der benötigten Grundstücke möglich.

Die Konkretisierung der getätigten Vorplanungen wird solange zurückgestellt, bis sich eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer*innen abzeichnet. Eine Finanzierung der Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Grünwettersbach“ ist unter Berücksichtigung einer Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis maximal 2026 möglich.

Bebauungsplanverfahren

Um den Dorfplatz umzusetzen, ist der Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplanes „Grünzug am Wettersbach“ notwendig. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. März 2016 gefasst und kann nun u.a. nach Klarheit zu Anforderungen des Hochwasserschutzes (HQ100-Linie) sowie zur Umsetzung bzw. Rückstellung der ökologischen Erneuerung des Gewässerrandstreifens mit Bewirtschaftungsweg fortgeführt werden. Aufgrund der fehlenden Grundstücke im städtischen Eigentum kann keine wasserrechtliche Genehmigung beantragt und die erforderliche naturnahe Umgestaltung des Gewässerrandstreifens und der damit verbundene Bewirtschaftungsweg nicht planerisch festgesetzt werden. Ein Satzungsbeschluss wird bis spätestens 2024 vorbereitet, um u.a. die Umsetzung des Dorfplatzes planungsrechtlich zu ermöglichen.