

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/523/2019	Az.: 60
Datum der Sitzung 23.07.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Umgestaltung der Ortsmitte Oppelsbohm - Anlegung eines "Nachbarschaftsplatzes" auf dem Flurstück Nr. 107/3 an der Beethovenstraße / Ecke Brucknerstraße**

Im Zuge der Neuentwicklung des Grundstücks Brucknerstraße 1 in Oppelsbohm wurde neben dem landwirtschaftlichen Gebäude auch das direkt an die Ortsdurchfahrt angrenzende Eckgebäude vom Grundstückseigentümer abgebrochen. Diese nördlich an das alte Rathaus angrenzende Teilfläche sollte nach den ursprünglichen Überlegungen des Eigentümers / Bauträgers als Parkierungsfläche für das geplante Mehrfamilienwohngebäude dienen und folglich mit drei Fertiggaragen bebaut werden. Von dieser aus städtebaulicher Sicht sehr bedenklichen Planung wurde jedoch Abstand genommen. Für die Gemeinde ergibt sich dadurch die Möglichkeit, das Umfeld des nun freistehenden und denkmalgeschützten alten Rathauses als öffentliche Fläche zu gestalten. Damit tritt das ortsbildprägende historische Fachwerkgebäude im Ortskern von Oppelsbohm stärker als bisher in Erscheinung.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 26.06.2018 mit einem ersten Gestaltungsentwurf der Blank Landschaftsarchitekten aus Stuttgart für die Anlegung eines öffentlichen Sitzplatzes befasst und die Verwaltung mit dem Grunderwerb beauftragt. Der markante, direkt an der Ortsdurchfahrt liegende Bereich wurde zwischenzeitlich im Kataster vom Hauptgrundstück Brucknerstraße 1 abgetrennt und ein selbstständiges Grundstück (Flst.Nr. 107/3) mit einem Messgehalt von 122 m<sup>2</sup> gebildet. Der zur Umnutzung infrage kommende Bereich ist damit nicht mehr Teil des Baugrundstücks und kann somit nun an die Gemeinde veräußert werden.

Anstelle einer rein privaten baulichen Nutzung durch die Bewohner des neuen Wohngebäudes kann, nach dem vorliegenden Konzept der Landschaftsarchitekten, vielmehr ein frei zugänglicher öffentlicher Sitzplatz entstehen. Dieser „Nachbarschaftsplatz“ liegt, bedingt durch die Höhenlage des Gebäudes Brucknerstraße 1 und des Kellergewölbes des alten Rathauses (Beethovenstraße 15), ca. 1,10 m über dem Niveau des Kreuzungsbereichs Brucknerstraße / Beethovenstraße. Aufgrund dieser Gegebenheiten entsteht ein Sitzbereich, der vom Verkehr abgesetzt ist und trotzdem gut einsehbar bleibt. Über eine großzügige Treppenanlage öffnet sich der Platz in Richtung Rathaus und Ortsmitte. Zudem wird ein schwellenfreier Zugang vom Vorplatz des Nachbargebäudes Brucknerstraße 1 geschaffen. Ein höher liegendes Pflanzbeet entlang des ehemaligen Rathauses und ein Heckenstreifen entlang der Parkplätze des Mehrfamilienwohngebäudes rahmen den Platz ein. Auf der Rückseite belebt

ein kleines Wasserspiel den Platz. Aus der Stützwand fließt über einen Edelstahlspeier Wasser in ein Becken aus Stahl, das wiederum ein bodenbündiges Becken speist. Die Umwälzung des Wassers erfolgt mittels einer Pumpe in einer unter dem Platz eingebauten Zisterne. Aktuell wird noch geprüft, ob das Dachwasser des alten Rathauses für den Betrieb des Wasserspiels verwendet werden kann. Auf beiden Seiten des Platzes bieten, abweichend zu der Darstellung in der als Anlage beigefügten Perspektive, Bänke im Schatten und in der Sonne Aufenthaltsmöglichkeiten. Auf weitere Pflanzungen oder Möblierung wurde bewusst verzichtet, um eine flexiblere Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Die Beleuchtung erfolgt mit Polleuchten im Bereich der Sitzbänke und durch Wandeinbauleuchten am Treppenaufgang. Die Betonstützwände sollen mit Verblendmauerwerk aus Sandstein verkleidet werden. Für die freistehenden Mauern an den Treppenwangen sind Sandsteine angedacht, die beim Abbruch der Gebäude gesichert und vom Bauträger der Gemeinde zur Platzgestaltung zur Verfügung gestellt wurden. Treppenstufen und Pflasterbeläge sind in farblich angepasstem Betonwerkstein vorgesehen.

Mit der Anpassung der Geländesituation im Erdgeschoss der neuen Wohnungen im Mehrfamilienwohngebäude Brucknerstraße 1 kann auch für die Wohnung im alten Rathaus ein adäquater Terrassenbereich durch einen Geländeabtrag hinter dem Gebäude geschaffen werden. Dies führt auch zur Verbesserung der Wohnqualität für die Mieter.

Die Kosten für die Gestaltung des Platzes wurden auf 95.870,-- € geschätzt. Im Haushalt 2019 stehen hierfür Finanzmittel in Höhe von 180.000,-- € zur Verfügung (HH-Stelle 6300-950072.012).

Im Zuge der Baumaßnahmen sollte auch die statische Abfangung der Grundmauern (Gewölbekeller) des Gebäudes Beethovenstraße 15 verbessert werden. Die seinerzeit zur Aussteifung gewählte Ausführungsmethode ist nicht dauerhaft und könnte auf lange Sicht deshalb weitere Gebäudeschäden zur Folge haben. Die Verwaltung schlägt vor, parallel zur nordöstlichen Gebäudewand eine Betonstützmauer herzustellen, die den Gewölbekeller und damit das Gebäude auf Dauer sichert. Ferner sollte der zu hoch liegende und stellenweise defekte Entwässerungskanal des alten Rathauses erneuert und in diesem Zusammenhang auch räumlich verlegt werden. Die Kosten für beide Maßnahmen belaufen sich auf 57.000,-- € brutto und sollen bauablaufbedingt von den mit der Erstellung des Mehrfamilienwohngebäudes beauftragten Firmen ausgeführt werden. Die Koordination erfolgt durch den beauftragten Bauleiter des Bauträgers im Einvernehmen mit dem Bauamt bzw. Landschaftsarchitekt Wolfgang Blank.

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen folgenden Beschluss zu fassen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Der Gemeinderat stimmt dem Konzept der Blank Landschaftsarchitekten zur Anlegung des „Nachbarschaftsplatzes“ in Oppelsbohm zu und ermächtigt die Verwaltung mit der baulichen Umsetzung sowie der hierzu notwendigen Auftragsvergabe.**
  
- 2. Im Zuge der Platzanlage wird der Abwasseranschluss des Gebäudes Beethovenstraße 15 erneuert und verlegt. Ferner ist die Statik des Gebäudes durch die Herstellung einer Betonstützmauer zu verbessern.**

Verteiler:

1 x Bauamt