

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	19.01.2016	
Stadtverordnetenversammlung	28.01.2016	

### Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss über die Vorplanung zum Ausbau des Domumfeldes im Bereich der Schulstraße, des Domplatzes, des Paradeplatzes sowie der östlichen Reinheimer Straße

### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück des ehemaligen sog. Bananenkellers, zwischen Rathauscenter und Dom, wird derzeit eine Seniorenresidenz für den Betreiber CASA-REHA errichtet. Einhergehend mit der baulichen Entwicklung dieser Fläche soll auch das angrenzende Domumfeld neu gestaltet werden.

Das Plangebiet umfasst das Domumfeld zwischen Schulstraße, Reinheimer Straße und Dom, den Paradeplatz sowie die Schulstraße.

Neben der Umgestaltung des Domumfeldes sollen gleichzeitig die Nebenanlagen auf der südlichen Seite der Reinheimer Straße (Stellflächen und Geh-/Radweg) von der Schulstraße bis zur Geschwister-Scholl-Straße zu einem einheitlichen Erscheinungsbild umgestaltet werden.

Die vorliegende Vorplanung umfasst die Planung des Straßenbaus bzw. der Nebenanlagen, der Regenwasserableitung sowie der Beleuchtungsanlagen in den beschriebenen Bereichen.

#### Schulstraße

Der Straßenraum in der Schulstraße wird um einen Meter auf rund 8,0 m erweitert. Die markierten Stellflächen für die Schrägparker bleiben bestehen, die restliche Fahrgassenbreite wird nach Osten auf 3,80 m erweitert. Die Einbahnstraßenregelung bleibt erhalten, für Radfahrer soll die Fahrbahn aber auch in Gegenrichtung frei gegeben werden. Die Aufweitung erfolgt mit anthrazit-farbigem Betonsteinpflaster ohne Fase.

Östlich der Schulstraße wird entlang des neuen CASA-REHA Gebäudes ein neuer Gehweg (2,0 m breit) angeordnet. Der Laufstreifen wird wie auf der anderen Seite mit Granitplatten und der Ober- und Unterstreifen mit Mosaikpflaster befestigt. Die Abgrenzung zur Fahrbahn erfolgt mit einem Hochbord mit einem Auftritt von 12 cm.

Die vorhandene Betonfläche im Belieferungsbereich des Rathauscenters wird erneuert.

#### Domplatz

Das historische Pflaster (Naturstein-Großpflaster) wird mit dem zuvor geborgenen Pflaster und mit vorhandenem Pflaster der Stadt wieder hergestellt. Die Entwässerung der befestigten Fläche erfolgt über das Quer- und Längsgefälle in eine Rinne.

Der die Domvorfläche umfassende Bordstein stellt die Bearbeitungsgrenze dar und bleibt somit bestehen. An diesen Bord wird mit einem Auftritt von 3 cm angepflastert. Die 2 vorhandenen Regenwasserabläufe werden erneuert.

Der Bereich südlich des CASA-REHA Grundstücks Ecke Schulstraße/Domstraße wird komplett mit Naturstein-Kleinpflaster befestigt und soll nur begehbar sein. Für Veranstaltungen wie den Weihnachtsmarkt wird der Befestigungsaufbau aber befahrbar ausgebildet. Zentral wird ein großkroniger Laubbaum mit einer Rundbank angeordnet. Die Baumscheibe wird mit wassergebundenem Belag abgedeckt.

An der nördlichen Grenze werden 44 Fahrradstellplätze an 22 Fahrradbügeln angeboten.

Der Gehweg an der Domstraße wird mit Naturstein-Mosaikpflaster und Granitplatten als Laufstreifen gepflastert. Hier soll das vorhandene Material verwendet werden.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in die vorhandenen öffentlichen Kanäle ist nur im bisherigen Umfang möglich. Für den Domplatz wird eine dezentrale Entwässerungslösung (Ableitung durch Versickerung nah am Entstehungsort der Abflussspende) vorgesehen. Zum Einsatz kommen soll eine Kombination aus Rinne mit Substrat und Rohrrigole.

Mit der Rinne wird das belastete Oberflächenwasser aufgenommen und durch das in der Rinne eingebaute Substrat zur Reinigung geleitet. Unterhalb der Rinne wird eine Rigole mit innen liegendem Sickerrohr angeordnet, zur Speicherung und Verteilung des behandelten Niederschlagswassers.

#### Ehemaliges Komturhaus

Die vorhandenen Außenmauern des Komturhauses sind durch Handschachtung freizulegen. Teilweise sind Bereiche abzubrechen und einzelne Lagen neu zu mauern. Auf den Mauerresten werden 40 cm breite Natursteinblöcke gesetzt, welche die Fläche allseitig neu einfassen. Die vorhandenen Bäume (Ahorn) in diesem Bereich sind zu schützen, Oberboden ist aufzubringen. Eine weitere Bepflanzung ist zu prüfen.

#### Paradeplatz

Der Paradeplatz wird mit Betonsteinpflaster befestigt. Von dieser Platzfläche aus werden die Parkflächen für 8 PKWs auf dem Grundstück der Seniorenresidenz erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die Reinheimer Straße. Hier wird der Bord abgesenkt.

Die Entwässerung der befestigten Fläche erfolgt über das Quer- und Längsgefälle in Regenabläufe, welche an eine neue Regenwasserleitung angeschlossen werden.

Die Einfassung des Pflasters erfolgt mit Beton-Borden. An der westlichen Seite zur Grünfläche wird ein Hochbord gesetzt. An der Grenze zum östlichen Grundstück wird im Zuge der Freiflächengestaltung der Seniorenresidenz zur Abgrenzung der Stellflächen ein Rundbord mit einem Auftritt von 3 cm gesetzt.

Zur Ableitung des Niederschlages vom Paradeplatz über Straßenabläufe wird ein Regenkanal vom Mischwasserkanal in der Reinheimer Straße unter der Oberflächenbefestigung des Paradeplatzes bis zum Domplatz verlegt.

#### Reinheimer Straße

Für die Neuordnung der Längsstellflächen in der Reinheimer Straße zwischen Schulstraße und Geschwister-Scholl-Straße wurden zwei Varianten erarbeitet:

##### 1.Variante:

Die Fahrbahn (6,0 m breit) mit der vorhandenen Pflasterinne bleibt bestehen.

Die Bäume zwischen den bestehenden Parkflächen werden gefällt. Die Gehwegbefestigung mit dem roten Pflasterstreifen und das Großpflaster in den Stellflächen werden aufgenommen.

Auf der südlichen Seite sollen 2,0 m breite Längsstellflächen entstehen. Zwischen Schulstraße und Paradeplatz werden 7 Stellflächen und zwischen Paradeplatz und Geschwister-Scholl-Straße 13 Stellflächen angeordnet. Die Abgrenzung zur Fahrbahn erfolgt mittels Rund-Bordstein Auftritt 3 cm, die Abgrenzung zum Gehweg mit einem Hochbord, Auftritt 12 cm.

Der Gehweg vor der Seniorenresidenz wird mit einem Laufstreifen (Granitplatten) und einem Ober- und Unterstreifen, welcher mit Mosaikpflaster befestigt wird, ausgebildet. Die Befestigung erfolgt von den Stellflächen bis zum Gebäude.

Der weiterführende Gehweg wird ab der Zufahrt Paradeplatz in einer Breite von 1,80 m mit Betonsteinpflaster befestigt. Zwischen Gehweg und Stellflächen wird ein 0,75 m breiter Sicherheitsstreifen angeordnet, um Personen vor Behinderungen oder Schäden durch geöffnete Fahrzeugtüren zu schützen.

## 2.Variante

Der vorhandene Straßenraum der Reinheimer Straße (6,0 m breit) wird um 1,50 m aufgeweitet (asphaltiert). Die vorhandene Pflasterrinne mit den Einläufen bleibt erhalten. Parkende Fahrzeuge stehen am Fahrbahnrand, sodass die benutzbare Fahrbahn auf 5,50 m eingeengt wird. Durch den eingeschränkten Bewegungsspielraum werden eine geringere Geschwindigkeit und eine umsichtige Fahrweise angestrebt.

Der Gehweg wird an der Grundstücksgrenze geführt. Daher wird zwischen Zufahrt Paradeplatz und Geschwister-Scholl-Straße ein Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg angeordnet. In diesem Grünstreifen werden Baumpflanzungen vorgesehen.

Der Gehweg vor der Seniorenresidenz wird wie in Variante 1 mit einem Laufstreifen (Granitplatten) und einem Ober- und Unterstreifen, welcher mit Mosaikpflaster befestigt wird, ausgebildet.

Der weiterführende Gehweg wird ab der Zufahrt Paradeplatz in einer Breite von 1,80 m mit Betonsteinpflaster befestigt.

Bei den Tiefbaumaßnahmen mit entsprechenden Anforderungen an die Verdichtung treten Erschütterungen auf, die sich ungünstig auf nahe Gebäude (insbesondere den Dom) auswirken können. Daher soll ein Verfahren zum Einsatz kommen, welches Schwingungen in Gebäuden vermeidet bzw. reduziert. Die Oszillationstechnik ist eine dynamische Verdichtungsart, bei der die Verdichtung fast ohne Schwingungsbelastungen erfolgt.

Aufgrund des angrenzenden denkmalgeschützten Gebäudes, dem Dom, soll diese Verdichtungsart in der weiteren Planung bzw. dann in der Ausschreibung berücksichtigt werden.

Im gesamten Baubereich erfolgt eine archäologische Baubegleitung. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall Steinsetzungen, Verfärbungen u.ä.) entdeckt werden, ist dies unverzüglich anzuzeigen.

Während der Bauzeit steht der Stadthistoriker Florian Wilke zur Verfügung, um Aufschlüsse zu begutachten und baubegleitende Untersuchungen durchzuführen. In Teilbereichen sind noch Fundamentreste der vorherigen Bebauung nachgewiesen, diese können zu Behinderungen bei Fundament- und Leitungsbau führen. Das gesamte Areal ist als Bodendenkmal ausgewiesen.

## Beleuchtung

Die Planung für die Neugestaltung der Straßenbeleuchtung im Plangebiet ist in der Anlage Beleuchtung dargestellt.

In der Schulstraße werden die vorhandenen Lichtpunkte auf die gegenüberliegende Seite versetzt. Aus gestalterischen Gründen und zur Herstellung eines einheitlichen Stadtbildes werden die vorhandenen Lichtpunkte in der Reinheimer Straße teilweise versetzt bzw. neu montiert. Auf dem Domplatz sowie dem Paradeplatz werden drei neue Lichtpunkte (Zylinderleuchte wie bereits vorhanden) aufgestellt. Zwei vorhandene Scheinwerfer für die Domanstrahlung werden versetzt und wieder an die Leuchtenmasten montiert.

## Finanzierung und Zeitraum der Realisierung

Das Bauvorhaben ist im Finanzplan der Stadt als Förderprojekt im Sanierungsgebiet "Erweitertes Domumfeld" eingestellt. Die Förderquote beträgt 100 %, die kommunalen Miteleistungsanteile belaufen sich auf 1/3 der förderfähigen Kosten. Für 2016 sind die Bund-Land-Mittel bereits als Einnahme verbucht, es handelt sich hier somit um Mittelabbau (keine weiteren Einnahmen). Für 2017 wurden neue Fördermittel beantragt.

Eine Zusammenfassung der voraussichtlichen Baukosten ist in der Anlage Baukostenschätzung dargestellt. Die Bruttoherstellungskosten des Straßenbaus für die Reinheimer Straße betragen für Variante 1 (Längsstellflächen Pflaster) rund 80.000 € und für Variante 2 (Fahrbahnverbreiterung Asphalt) rund 70.000 €. Es wird empfohlen, dennoch Variante 1 umzusetzen, da sich die Stellflächen in Pflasterbauweise gestalterisch am besten ins Domumfeld integrieren und die Straßenbäume in dieser Variante bessere Standorte haben.

Die Bruttoherstellungskosten für die Beleuchtungsanlage betragen rund 25.000 €.

Die Gesamtbaukosten des Projektes (Reinheimer Straße Variante 1) belaufen sich auf rund 447.000 € brutto.

Aufgrund der Erfahrungen beim Abbruch des Gewölbekellers sind für Beweissicherung und Schwingungsmessungen am Dom Zusatzkosten von rund 60.000 € einzuplanen.

Für die archäologische Begleitung sind rund 5.000 € einzuplanen.

Die Kosten für die erforderliche BBSM-Prüfung als Voraussetzung für die Verwendung der Fördermittel belaufen sich auf rund 13.000 €.

Die Planungskosten betragen rund 60.000 €.

Die Gesamtkosten für die Umsetzung des Projektes betragen somit rund 585.000 €.

Die Bauausführung soll in den Jahren 2016 (230.000 €) und 2017 (355.000 €) erfolgen.

Die Planverteidigung auf Grundlage der Leistungsphase 2 entsprechend der Dienstanweisung zum Investitionssteuerungsverfahren wurde erfolgreich durchgeführt.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung billigt die **Vorplanung** mit der **Variante 1** für die Reinheimer Straße (Längsstellflächen Pflaster) zum Ausbau des Domumfeldes im Bereich der Schulstraße, des Domplatzes, des Paradeplatzes sowie der östlichen Reinheimer Straße (gesamte Projektkosten rund 585.000 € brutto).

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

## **Anlagen:**

- 1.1. Lageplan Vorplanung (Variante 1 Reinheimer Straße)
- 1.2. Lageplan Vorplanung (Variante 2 Reinheimer Straße)
- 2.1. Regelquerschnitt Reinheimer Straße Variante 1
- 2.2. Regelquerschnitt Reinheimer Straße Variante 2
- 2.3. Regelquerschnitt Schulstraße

2.4. Regelquerschnitt Paradeplatz

2.5. Regelquerschnitt Domplatz

3. Anlage Beleuchtung

4. Anlage Baukostenschätzung