

erstellt am: 26.02.2021

- öffentlich -

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Ohligs - Umgestaltung der Düsseldorfer Straße und des Ohligser Marktes – Sachstandsbericht

Ressort 5: Stadtdirektor Hoferichter
Vorlage erstellt: 60-2 Stadtentwicklungsplanung in Abstimmung mit
90-302 Planen und Bauen / 90-304 Anlagentechnik / 90-501 Ingenieurbüro Grünflächen / Landschaftsplanung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Bezirksvertretung Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid	01.03.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Städtebau, Stadtentwicklung und Digitale Infrastruktur	15.03.2021	Kenntnisnahme

1. Sachverhalt

Bezugnehmend auf den Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und Die Linke vom 04.01.2021 in der Bezirksvertretung Ohligs zur „Neugestaltung der Fußgängerzone Ohligs“ soll ein Sachstandsbericht gegeben und damit auch gleichzeitig auf die im Antrag formulierten folgenden Punkte eingegangen werden:

- 1) Neben der Darstellung zum Planungsstand und zum weiteren zeitlichen Ablauf, wird darum gebeten, auch darzustellen, inwieweit Politik und Öffentlichkeit in diesem Prozess weiter mit eingebunden werden.
- 2) Bezüglich der Planungsüberlegungen wird um Auskunft darüber gebeten, inwieweit der Siegerentwurf noch Variationen erhalten kann und Vorschläge aus Politik und Öffentlichkeit mit aufgenommen werden können.
- 3) In diesem Zusammenhang weisen wir noch einmal auf unsere Anmerkungen aus der Sitzung vom 9. März 2020 hin und verweisen an dieser Stelle besonders auf den Punkt Möglichkeiten des Erhalts der vitalen Bäume in der Fußgängerzone.

2. Sachstand

Die Umgestaltung der Düsseldorfer Straße und Ohligser Markt sind zentrale Bausteine im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) für Ohligs. Zur Umsetzung der Maßnahme liegt seit Sommer 2019 eine Bewilligung des Landes mit Mitteln aus der Städtebauförderung und EU-Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) vor.

Nach dem freiraumplanerischen Wettbewerb für die Aufwertung der Düsseldorfer Straße und des Marktplatzes und des sich anschließenden VgV-Verfahrens konnte nach der Beschlussfassung des Rates das erstplatzierte Büro RPM Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten aus Köln Anfang Oktober 2020 formal mit der Konkretisierung der Planung beauftragt werden.

Hierzu gab es regelmäßige Termine und zahlreiche Abstimmungen mit unterschiedlichen fachlich Beteiligten der Stadtverwaltung und der Technischen Betriebe, um den vorliegenden Entwurf weiter auszuarbeiten und fachliche Untersuchungen, Begehungen und Gespräche

mit den Akteuren vor Ort zur Vertiefung von konkreten Fragestellungen und Fertigstellung der Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 1 + 2).

3. Stand der Planung:

Durch das Büro wurden aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis sowie den bisherigen Anregungen und fachlichen Erkenntnissen die wichtigsten Gestaltungsideen und –elemente weiterentwickelt und konkretisiert. Dies betrifft die vorgesehenen Bodenbeläge (Produktfamilie, Farbigkeit, Verlegemuster), die Möblierung und Ausstattung (Vorschlag verschiedener Ausstattungsfamilien), Beleuchtung (Hängebeleuchtung, Stelen, Leuchtmittel) sowie die zukünftig geplante Begrünung und Neubepflanzung inkl. des Umgangs mit dem vorhandenen Baumbestand. Die Ausarbeitung der Planung für den Marktplatz ist dabei insgesamt weiter gediehen, da hier auch mit dem ersten Bauabschnitt begonnen werden soll.

Grundsätzlich haben und können sich durch die Konkretisierung der Planung und Prüfung der Gegebenheiten vor Ort noch Änderungen ergeben (Material oder Lage der Pockets und Spieleseln) oder Wahl der Beleuchtung (z.B. konkrete Standorte der Stelen und Hängeleuchten in der Düsseldorfer Straße).

Um die aktuell laufende Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) als wesentliche Grundlage für alle weiteren Planungs- und Bauschritte nun beenden zu können, ist es im nächsten Schritt erforderlich, die benannten wesentlichen Elemente der Planung abschließend festzulegen und den politischen Gremien zum Beschluss vorzulegen. Ziel ist es, den erforderlichen Beschluss über die Entwurfsplanung, der Basis für die Umsetzung der Maßnahme insgesamt ist, im 2. Quartal 2021 zu fassen, um den vorgesehenen Zeitplan einhalten und die Fördermittel fristgerecht in Anspruch nehmen zu können.

4. Beteiligung:

Nach der verwaltungsinternen Abstimmung der ausgearbeiteten Planunterlagen durch das Büro wurden im nächsten Schritt die politischen Gremien (Vorsitzende und Fraktionssprecher der Bezirksvertretung Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid und der Ausschüsse für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Wohnungswesen sowie Städtebau, Stadtentwicklung und Digitale Infrastruktur) und Ohligser Akteure (u.a. ISG, OWG, Ohligser Jongens) im Rahmen einer digitalen Veranstaltung am 23.02.2021 informiert und beteiligt. Bei dem Termin wurden die fortgeschrittenen Planungen anhand von Visualisierungen zur Umgestaltung der Düsseldorfer Straße und des Marktplatzes durch das Büro RMP vorgestellt und über die damit verbundenen nächsten Schritte informiert sowie den Teilnehmenden die Gelegenheit für Rückfragen und Anregungen gegeben.

Bereits im Vorfeld dieses Termins haben am 16.02.2021 (unter Einhaltung der Corona-Auflagen) zwei Begehungen der Düsseldorfer Straße mit Vertretern der Akteure und mit Vertretern der Grün- und Wegekommission der Bezirksvertretung Ohligs/Aufderhöhe/Merscheid stattgefunden, um vor allem den geplanten Umgang mit dem Baumbestand auf Basis des Entwurfes und die Bestandssituation anhand eines Katasters mit Bewertung der jeweiligen Baumsituation vor Ort zu erläutern.

Im Rahmen dieser Termine sind auf der Basis einer grundsätzlich positiven Rückmeldung zur Gesamtplanung eine Reihe von Punkten und Anmerkungen diskutiert und benannt worden, die im Rahmen der nun anstehenden Planungsphase von den fachlichen Beteiligten und den beauftragten Landschaftsarchitekten bewertet, abschließend geklärt und soweit möglich berücksichtigt werden sollen.

Hierzu gehören u.a.

- Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand in der Düsseldorfer Straße
- Konkrete Abstimmungen mit den Händlern und Eigentümern vor Ort zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit der Ladenlokale (Umgang mit Dürpeln) sowie zu den Bedürfnissen erforderlicher Sondernutzungsflächen im öffentlichen Raum
- Weitere Abstimmungen zur Nutzbarkeit und Belastbarkeit der Flächen z.B. im Rahmen des Dürpelfestes und des Wochenmarktes
- Aspekte zur Verbesserung des Stadtklimas (Begrünung und Pflaster)
- Berücksichtigung ausreichender Spielmöglichkeiten
- Konkrete Details zur Beleuchtung

Zur weiteren aktiven Beteiligung der Bewohner/innen und Akteure ist es beabsichtigt, im April 2021 in der Fußgängerzone zwei Musterflächen mit unterschiedlichen Bodenbelägen und Möblierungselementen, die ebenfalls am 23.02.2021 vorgestellt worden sind, herzurichten, um sich ein Meinungsbild der Eigentümer/innen, Händler/innen, Bewohner/innen und Akteure bei der Auswahl einzuholen und dieses Votum in die Entscheidung mit einzubeziehen.

Da der Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand auf der Basis der Planung des Büros sehr intensiv diskutiert wird, werden an dieser Stelle die wichtigsten Informationen gebündelt zusammengestellt.

4. Vorschlag zur Neupflanzung und Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand

Im Rahmen der Aufwertung der Düsseldorfer Straße und des Marktplatzes sieht der Wettbewerbsentwurf eine Neuplanung vor, die den Einzelhandelsstandort stärkt, einen attraktiven Raum mit Aufenthaltsqualität schafft, der aber ebenso genügend Platz für regelmäßige Stadtfeste bietet und dabei den aktuellen und zukünftigen klimatischen Anforderungen im Stadtteilzentrum gerecht wird. Die Idee, welche der Planung der Landschaftsarchitekten dabei zu Grunde liegt, ist die folgende Neugliederung der Fußgängerzone:

Die Fußgängerzone wird in zwei funktionale Bereiche geteilt. Die südliche Hälfte bildet einen Bewegungstreifen, welcher frei von Hindernissen zur Durchquerung der Anlieferung und der Feuerwehr dient. Der Bewegungstreifen soll in Betonsteinpflaster im Reihenverband orthogonal zu den Fassaden gelegt. Die nördliche Hälfte bildet ein Multifunktionsband. Dieses Band beinhaltet die Baumpflanzungen, Ausstattungselemente wie Sitzmöbel sowie Raum für die Außengastronomie der anliegenden Geschäfte. Das Multifunktionsband wird in Betonsteinpflaster im „wilden Verband“ gelegt. Die neuen Bäume werden in ebenerdige Baumstandorte gepflanzt. Die Sitzmöblierung sorgt für attraktive Entspannungsorte. Da das Multifunktionsband nördlich im Straßenraum angeordnet ist, wird diese optimal besonnt.

Der Übergang zwischen dem Bewegungstreifen und dem Multifunktionsband wird durch eine Rinne gebildet. Diese Rinne dient durch den speziellen Gitterrost gleichzeitig als taktiles Leitsystem entlang der Straße. An den Stichstraßen der Düsseldorfer Straße werden die Multifunktionsbänder unterbrochen und besondere Aufenthaltsbereiche geschaffen. Jede dieser „Inseln“ hat ein bestimmtes Alleinstellungsmerkmal (z.B. Spielangebote) und hebt sich von der sonstigen Gestaltung der Düsseldorfer Straße ab (s. Anlage 1).

Für die Umsetzung des vorliegenden Entwurfes, bei dessen Erarbeitung die fachliche Bewertung der Technischen Betriebe bezüglich der Lebenserwartung der einzelnen Bäume und die

erforderlichen einzelnen Maßnahmen in den nächsten Jahren zu Grunde gelegt wurde, bedeutet dies für den vorhandenen Baumbestand in der Düsseldorfer Straße eine Niederlegung von 13 Bäumen bei gleichzeitiger Herstellung von bis zu 22 neuen Baumstandorten.

Im Folgenden wird noch einmal die bisherige Vorgehensweise und der geplante und empfohlene Umgang mit dem Baumbestand genauer erläutert:

Der derzeitige Baumbestand wurde frühzeitig durch die Technischen Betriebe bewertet, fachlich im Hinblick auf die nächsten Jahrzehnte begutachtet und bereits zum Zeitpunkt des Wettbewerbes mit Empfehlungen den Büros an die Hand gegeben. Im letzten Jahr wurde für die jetzt zur Umsetzung des Entwurfes, der die Fällung von 13 Bäumen vorsieht, eine tiefergehende Analyse und die Bewertung des Baumbestandes durch die Technischen Betriebe im Hinblick auf die langfristige Betrachtung und Zukunft einer Fußgängerzone in einem Zeitraum von 30-40 Jahren vorgenommen.

Im Plangebiet stehen aktuell 37 Bäume, von denen 24 Bäume (auf dem Ohligser Markt) erhalten werden sollen. Der Entwurf sieht vor, 13 Bestandsbäume in der Düsseldorfer Straße zu fällen und insgesamt 22 Bäume am Markt und in der Düsseldorfer Straße neu zu pflanzen. **Im Saldo werden nach dem aktuellen Entwurf im Plangebiet künftig 46 statt heute 37 Bäume stehen.**

Vor allem mit den neu zu pflanzenden Bäumen wird das Ziel verfolgt, den Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Entwicklung zu geben und so einen Beitrag zur Reduzierung von Hitzeinseln und zur Verbesserung des Stadtklimas zu leisten.

Dieses geplante Vorgehen wurde auch bei den beiden o.g. Veranstaltungen am 16.01. und 23.02.21 vorgestellt und fachlich vom Büro, der Verwaltung sowie den Technischen Betrieben empfohlen.

Die 13 zu fällenden Bäume können grundsätzlich in **drei Kategorien** (s. Anlage 1) eingeteilt werden, denen bei entsprechender Pflege jeweils eine unterschiedliche Lebenserwartung vorausgesagt wird:

- **Rote Kategorie:**

Drei Bäume können aus unterschiedlichen Gründen nicht erhalten werden (eingeschränkte Vitalität, fehlende Statik, Standort in der Feuerwehrezufahrt nach Vergrößerung der Baumscheibe)

- **Gelbe Kategorie:**

Sechs Bäume könnten bei optimaler Pflege zwischen 15 und evtl. bis zu 25 Jahre erhalten werden. Bis auf eine Ausnahme wurden bei allen Bäumen Wurzelaufbrüche im Pflaster festgestellt. D.h. eine Schädigung des Wurzelsystems bei Neugestaltung ist nicht auszuschließen, das Pflaster müsste aufgebaut werden, der Starkregenabfluss in der Mitte der Straße wäre nicht mehr durchgängig herstellbar, die Entwässerung müsste vermutlich auf die Seiten verlegt werden. Ein Erhalt wäre nur bei Vergrößerung der Hochbeete möglich. Inwiefern bei den oberflächennahen Wurzeln eine Erweiterung des Hochbeets ohne deren Schädigung überhaupt durchführbar ist, ist ebenso fraglich.

- **Grüne Kategorie:**

Bei **vier Bäumen** ist davon auszugehen, dass diese grundsätzlich noch länger erhalten werden können. Dabei handelt es sich um zwei Jungbäume mit geringer ökologischer Funktion sowie um die beiden Linden im Bereich des Markplatzes, die augenscheinlich nur schlechte Standortbedingungen (bereits Austritt der Wurzeln an der Oberfläche) haben. Bei den ersten beiden Bäumen stehen die Einschränkungen, die ein Erhalt erforderlich machen, in keinem Verhältnis zur ökologischen Wertigkeit und Funktion des Baumes. Bei den letzten beiden Bäumen würde eine Fällung und Standortverbesserung bereits in wenigen Jahren zu deutlich größeren und wüchsigeren Bäumen führen.

Zusammenfassend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein Erhalt einzelner Bäume nur mit einer erheblichen Vergrößerung der jeweiligen Hochbeete möglich ist und das gestalterische Erscheinungsbild der dann neu gestalteten Fußgängerzone verändert. Die vorhandenen Hochbeete haben einen Durchmesser von rd. 2,00 m. Bei einer Vergrößerung der Hochbeete wird der Durchgang (zwischen Hochbeet und Gebäude) auf der nördlichen Seite sowie die Feuerwehrdurchfahrt auf der südlichen Seite jeweils um rd. einen weiteren Meter eingeschränkt. Teilweise wären dann Eingänge der Häuser bzw. Geschäfte kaum noch erreichbar, in anderen Fällen könnten die teilweise geplanten Rampen zur Herstellung der Barrierefreiheit nicht errichtet werden (s. Anlage 2).

Die Hochbeete selber wären aufgrund ihrer Höhe auch künftig nicht nutzbar und würden bei einer Vergrößerung die multifunktionale Nutzung der neu gestalteten Fußgängerzone stark einschränken. Auch die Gründung der neuen Fundamente für die erweiterten Beetumrandungen stellt ein Problem dar, da die oberflächennahen Wurzeln ggf. nicht alle erhalten werden können. Zudem liegen erst während der Neubaumaßnahme alle Wurzeln frei und erst dann kann abschließend beurteilt werden, ob alle statischen Wurzeln und die für die Versorgung wichtigen Feinwurzeln erhalten werden können. Diese Unsicherheiten machen eine verbindliche Planung, die einen Erhalt einzelner Bäume in der Düsseldorfer Straße vorsieht, so gut wie unmöglich. Insgesamt müssen fast alle Bestandsbäume künftig regelmäßig in der Höhe eingekürzt werden, da sie aus statischer Sicht für diesen Standort ihre Endhöhe erreicht haben bzw. in den nächsten fünf Jahren erreichen werden.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass bei einem Erhalt auch nur einzelner Bäume die Entwurfs-idee des Siegentwurfes nicht mehr durchgängig zu realisieren wäre.

Die neuen Bäume sollen in einen unterirdisch vergrößerten und optimierten Wurzelraum gepflanzt werden. Zum Zeitpunkt der Pflanzung wird die Gesamthöhe ca. 3,50 m bei einem Stammumfang von 18-20 cm betragen und dann je nach gewählter Baumart, bereits nach ca. 5 Jahren ein gutes Erscheinungsbild abgeben. Es werden sog. Hochstämme gepflanzt, d.h. die eigentliche Krone beginnt in einer Höhe von ca. 1,70 m. Mit den Jahren wird der Kronenan-satz durch Aufastung nach oben verlagert um das sog. Lichtraumprofil herzustellen.

Eine Realisierung von sog. „Baumrigolen“ unter den Baumscheiben soll ermöglichen, dass Wasser bei Regenereignissen aktiv in den Wurzelraum eingeleitet und dort gespeichert wird, um so den Bäumen auch in den folgenden Tagen und Wochen zum Wachstum, aber auch zur Verdunstung und somit Kühlung an Hitzetagen zur Verfügung zu stehen. Die optimierten neuen Wurzelräume bieten dann die einmalige Möglichkeit, gute Standortbedingungen für mehrere Jahrzehnte zu schaffen. Die neuen Bäume hätten dann die gute Chance, den Standort langfristig und nachhaltig zu begrünen und mit einer guten Vitalität den zunehmenden klimatisch schwierigen Ereignissen zu trotzen. Für die Bestandsbäume ist eine solche Optimierung nachträglich nicht möglich.

Die ebenerdige Anlage der Baumscheiben lässt zudem eine multifunktionale Nutzung zu. Sowohl gastronomische Möblierung als auch die Nutzung bei Festen wäre deutlich weniger eingeschränkt und können zu einer weiteren Attraktivierung und Belebung der Fußgängerzone beitragen.

Die Verwaltung empfiehlt daher insgesamt, alle zuvor beschriebenen **13 Bäume** in der Düsseldorfer Straße zu fällen, um eine Umgestaltung der Fußgängerzone, die den Ansprüchen an eine zukunftsfähige Gestaltung und multifunktionale Nutzung für die mindestens nächsten 30-40 Jahre standhält, zu erreichen. Mit dieser Vorgehensweise können mit den aktuell vorliegenden Fördergeldern im Zuge dieses Umgestaltungsprozesses neue Baumstandorte hergestellt werden, die den klimatisch veränderten Bedingungen genügen und den **bis zu 22 neuen Bäumen** eine langfristige Chance zum Überleben bieten. Auch ein Erhalt einzelner Bäume ist neben dem erhöhten Pflege- und Unterhaltungsaufwand in den nächsten Jahren keine geeignete Option, da dies die geplante Höhenlage der neuen Fußgängerzone und den Starkregenabfluss in der Mitte der Straße unterbinden würde. Dies ist aber wichtig, um bei zukünftig häufigeren Starkregenereignissen die tiefer liegenden Eingänge vor Überflutungen zu schützen.

5. Zeitplan und nächste Schritte

Die auf Grundlage der durchgeführten Beteiligungen nun fertigzustellende Entwurfsplanung wird den politischen Gremien im Mai noch einmal vorgestellt und zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Beschluss der Entwurfsplanung ist die Grundlage für die weiteren Planungsschritte, die anschließenden Ausschreibungen und die Vergabe der Bauleistungen zum Start der Maßnahme in diesem Jahr.

Die Baumaßnahme wird in 3 Bauabschnitte, die mit leichtem zeitlichen Versatz realisiert werden, gegliedert sein.

- Bauabschnitt 1: Marktplatz
- Bauabschnitt 2: Düsseldorf Straße 1 (von Bremsheyplatz bis Einmündung Wittenbergstraße)
- Bauabschnitt 3: Düsseldorf Straße 2 (von Einmündung Wittenbergstraße bis Ohligser Markt)

Nach aktuellem Zeitplan soll mit den Arbeiten am Marktplatz im Herbst 2021 (Anfang 4. Quartal) begonnen und Ende des 2. Quartals 2022 abgeschlossen werden. Die Arbeiten auf der Düsseldorfer Straße sollen, mit Rücksicht auf die Händler und das Weihnachtsgeschäft 2021, erst Anfang 2022 begonnen werden und voraussichtlich Ende des 3. Quartals bzw. 4. Quartals 2022 abgeschlossen sein.

6. Kommunikation und Baustellenmarketing

Anfang Februar wurde im Stadtteil mittels Plakaten, über die sozialen Medien und die Homepage des Stadtteilbüros über den aktuellen Sachstand und die nächsten Schritte der Baumaßnahme informiert. Die Eigentümer und Händler sollen frühzeitig über den genauen Ablauf der Baumaßnahme informiert werden und die Ausführung der Maßnahmen im laufenden Betrieb mit einem Baustellenmarketing begleitet werden, um den Prozess für alle Beteiligten, insbesondere für die Händler und Besucher, aktiv zu begleiten. Hier werden die Akteure ISG, OWG und Ohligser Jongens wichtige Partner und Multiplikatoren sein. Auch das Stadtteilmanagement wird hier eine wichtige Aufgabe vor Ort übernehmen. Ein erster Abstimmungstermin

wird auf Einladung der Stadtentwicklungsplanung gemeinsam mit dem Stadtmarketing mit den o.g. Beteiligten Mitte März stattfinden.

Anlagen

- 688 Anlage 1 Planunterlagen
- 688 Anlage 2 Kataster Bäume (wird online zur Verfügung gestellt)
- 688 Anlage 3 Schnitte Baumbestand Neupflanzung