



Schwäbisch Gmünd, 11.07.2022
Gemeinderatsdrucksache Nr. 137/2022

Vorlage an

Ortschaftsrat Rehnenhof/Wetzgau

zur Vorberatung
- öffentlich -

**Bau- und Umweltausschuss/Betriebsausschuss für Stadt-
entwässerung**

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Städtebaulicher Rahmenplan "Wetzgau-Mitte"

Anlagen:

1. Präsentation zum Projekt Städtebaulicher Rahmenplan „Wetzgau-Mitte“
2. Städtebaulicher Rahmenplan Stand 15.07.2022

Beschlussantrag:

Der Städtebauliche Rahmenplan „Wetzgau-Mitte“ mit Stand 15.07.2022 soll die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans werden (Anlage 2).
Die Verwaltung wird beauftragt die dafür notwendigen Schritte einzuleiten.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Allgemeines

Der historisch gewachsene Ortskern von Wetzgau wandelt sich. Keiner der ehemals zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe ist heute noch aktiv. Zudem hat sich auch das Umfeld rund um den Dorfkern stark verändert. Während im Westen, Norden und Osten zahlreiche Siedlungserweiterungen aus unterschiedlichen Jahrzehnten teilweise unmittelbar an „Wetzgau-Mitte“ angrenzen, wurde im Rahmen der Landesgartenschau 2014 die südlich angrenzende Fläche zum Landschaftspark umgestaltet und damit der ganze Stadtteil deutlich aufgewertet. Um den Erhalt des immer noch ablesbaren historischen Dorfkerns zu fördern und eine ortstypische zukunftsweisende bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, wurde in der Sitzung des OR Rehnenhof/Wetzgau vom 29.05.2020 die Verwaltung gebeten die Überarbeitung der dort bestehenden Bebauungspläne aus den 1960er und 70er Jahren anzugehen. Dem geht die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans voraus, der planerische Ziele zur Erhaltung eines vitalen, lebenswerten und charakterstarken Ortskerns entwickelt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans wurde im ersten Modul das rund 4,6 ha große Gebiet einer Bestandsaufnahme und Analyse als Grundlage für den weiteren Gesamtprozess unterzogen. Neben der Nutzungsstruktur im Gebiet wurde die Erschließungsstruktur, die Bausubstanz und die Freiraumqualität auf öffentlichen und privaten Flächen analysiert. Darauf aufbauend sind allgemeine städtebauliche und gestalterische Ziele zur Erhaltung des Ortsbilds und der Baustruktur formuliert worden. Zusätzlich wurden durch das Büro Zoll mögliche Neuordnungsbereiche identifiziert und Aussagen zum erweiterten Kernbereich rund um Wetzgau-Mitte getroffen.

Im Laufe der Konzeptphase wurde durch das beauftragte Büro aufbauend, auf den Ergebnissen der Analysephase und unter Hinzuziehen der Rückmeldungen aus dem OR Rehnenhof/Wetzgau, der städtebauliche Entwurf (Anlage 2) ausgearbeitet. Neben dem baulichen Neuordnungskonzept wurden auch Aussagen zu künftigen Nutzungen, der (verkehrlichen) Erschließung des Areals sowie ein Freiflächenkonzept mit qualitativen Aussagen zur Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiräumen entwickelt.

Der erste erarbeitete städtebauliche Entwurf wurde in der anschließenden Dialogphase den Eigentümern vorgestellt, die im Rahmen von Einzelgesprächen beteiligt wurden. Daraufhin wurden ihre Rückmeldungen und Wünsche in das Konzept eingearbeitet, womit die Anlieger aktiv eingebunden werden konnten. Zudem wurde im April 2022 zu einer Bürgerwerkstatt im Mehrzweckraum der Friedensschule eingeladen. Somit konnte sichergestellt werden, dass auch die Ideen und Anregungen der Bürgerschaft Eingang in die Planung finden und das städtebauliche Entwicklungskonzept damit einen starken Rückhalt erfährt.

Der zum Beschluss vorliegende städtebauliche Rahmenplan (Anlage 2) ermöglicht die Erhaltung des Charakters des historischen Ortskerns in Verbindung mit einer an die dörflichen Strukturen angepassten Bebauung. Die bereits bestehenden Freiraumqualitäts-



ten und Wegeverbindungen wie das Kirchgässle werden durch die Vorschläge des Büro Zolls gestärkt. Neue Verknüpfungen binden das Quartier zeitgemäß an die angrenzende Bebauung und den Landschaftspark an. Die Kolomankirche sowie die historische Bebauungsstruktur werden in seiner Umgebung nachhaltig gestärkt. Die typischen Streuobstwiesen sind als wichtiges Gestaltungselement erhalten, genauso wie die Sichtachsen zum zentralen Kirchenbau in der Ortsmitte.

Damit ist das notwendige Grundgerüst geschaffen, die gewachsenen Strukturen und das Ortsbild zu erhalten aber auch gleichzeitig auf zukünftige Entwicklungen und Anforderungen reagieren zu können. Auf der Grundlage des umfassend abgestimmten städtebaulichen Rahmenplans soll nun im Anschluss ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

2. Bisheriges Verfahren:

- 12.11.2020 Vergabe Rahmenplan an Zoll Architekten und Stadtplaner
- 19.03.2021 Präsentation der Bestandsaufnahme und Analyse im Ortschaftsrat Rehenhof/Wetzgau
- 25.06.2021 Werkstattgespräch zum Entwurf mit dem Ortschaftsrat Rehenhof/Wetzgau
- 23.09. und
30.09.2021 Eigentümerbeteiligung
- 10.12.2021 Sachstandsbericht im Ortschaftsrat Rehenhof/Wetzgau
- 09.02.2022 Austausch mit der katholischen Kirchengemeinde Sankt Maria Wetzgau-Rehenhof
- 22.04.2022 Bürgerworkshop zum Rahmenplan

Hinweis:

Bitte § 18 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg über den Ausschluss wegen Befangenheit beachten.