

Städtebaulicher Rahmenplan / Neuordnungskonzept

„Wetzgau-Mitte“

Ortschaftsrat 15.07.2022

01 Chronologie

OR 19.03.2021 Bestand + Analyse

OR 25.06.2021 Werkstattgespräch

Eigentümergebeteiligung 09.2021

OR 10.12.2021 Konzept

Bürgerbeteiligung 22.04.2022

OR 15.07.2022

01 Chronologie

Damit Wetzgau „dörflich“ bleibt

Bürgerworkshop Anliegern aus Wetzgau Mitte wird eine Rahmenplanung vorgestellt. Streuobstwiese soll erhalten bleiben, Sichtachsen zur Kirche freigehalten werden. *Von Anja Jantschik*

Schwäbisch Gmünd-Wetzgau

Für den alten Ortskern von Wetzgau wurde vor geraumer Zeit eine Veränderungssperre beschlossen. Mit dem Ziel, einer Fehlplanung zuvorzukommen. Zeitgleich gab es den Auftrag für das Büro Zoll Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart, eine Analyse und Bestandsaufnahme der Ist-Situation durchzuführen sowie planerische Ziele zur Erhaltung des dörflichen Charakters zu erarbeiten.

„Wir wollen eine Bebauung mit Sorgfalt und Augenmaß.“

Gerhard Hackner,
Amtsleiter

Bislang geschah dies ohne Bürgerbeteiligung aufgrund der Pandemie. Einzelgespräche mit Anliegern konnten aber geführt werden, wie Ortsvorsteher Johannes Weiß und Amtsleiter für Stadtentwicklung, Gerhard Hackner, am Freitag bei einem Bürgerworkshop beschrieben. In diesem sahen sich rund 50 interessierte Wetzgauer Bürgerinnen und Bürger erstmals einem Neuanordnungskonzept gegenüber, wie eine Entwicklung in Wetzgau Mitte aussehen könnte. „Nichts ist in Stein gemeißelt, wir wollen die Meinung aus der Bürgerschaft erkunden und Wünsche ins Konzept einarbeiten“, versicherte Weiß.

Zu Beginn betonte Stadtplaner und Architekt Ralf Duffner, dass es oberstes Ziel sei, den dörflichen Charakter zu erhalten. Mitsamt der großen Streuobstwiese, die sich als „grüne Lunge präsentiert“. Weiß beschrieb den Wandel im Ortskern: „Vor 125 Jahren gab es noch 24 landwirtschaftliche Betriebe. Heute, wenn man die Außengehöfte mitzählt, nur noch zwei.“



Interessierte Bürger informierten sich in einem Workshop über ein Rahmenkonzept für die Neugestaltung in Wetzgau Mitte.

Foto: Tom

Was zur Folge habe, dass es in Wetzgau Mitte Leerstände und aufgegebene Gehöfte gebe. Diese Gebäude und Flächen könnten in den kommenden Jahren den Besitzer wechseln, und „wir wollen unbedingt vermeiden, dass der dörfliche Charakter verlorengeht“. Sprich, dass dort, wo jetzt noch ein Gehöft steht, einmal ein hohes Mehrfamilienhaus durch einen Investor erstellt werden könnte. „Die wollen immer Baukörper stellen, die so groß wie möglich sind“, deutete Weiß auf die Profitseite. Und dies wäre im alten Bebauungsplan auch möglich. „Es will sich keiner vorstellen, was kommen

könnte.“ Daher also die Veränderungssperre und ein Rahmenkonzept für einen neuen Bebauungsplan. Dieser soll laut Hackner „eine Bebauung mit Sorgfalt und mit Augenmaß“ ermöglichen. „Es soll passen.“

Auf der Fläche eines noch bestehenden Gehöfts im südöstlichen Bereich, nahe des Himmelsgartens, schlägt der Stadtplaner zwei bis drei Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Geschossen vor. Eventuell mit einer „Parkscheune“, in der auf Wunsch eine Zentrale für einen Nahwärmeverbund für die neuen Häuser entstehen könnte. Zu dem Schluss von wenigen

Baulücken im südlichen Bereich. Mehr birgt der Planungsvorschlag aber nicht an neuer Wohnbebauung. Sternförmige Sichtachsen zur Kirche sollen Bestand haben.

Auf 20 Jahre angelegt

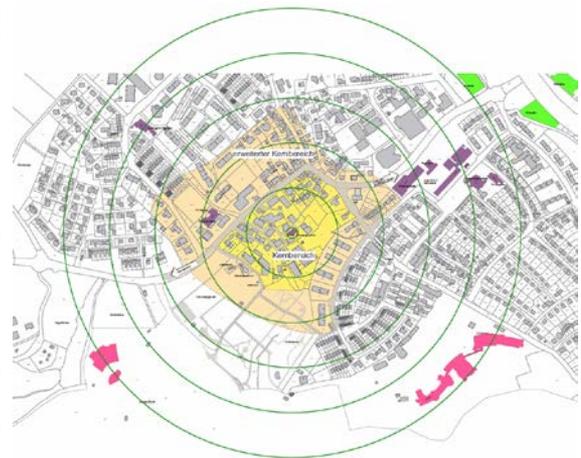
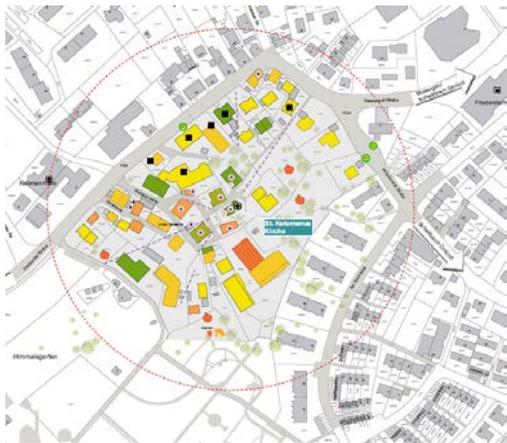
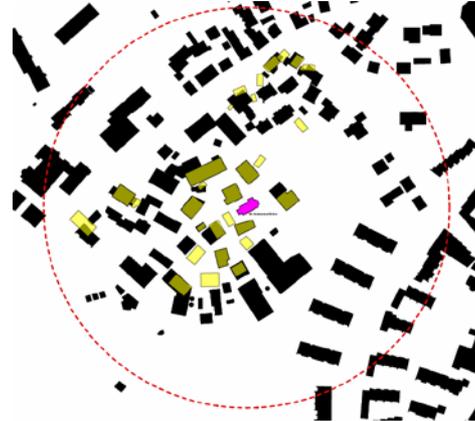
Die Frage einer Bürgerin, ob mit dem Besitzer des landwirtschaftlichen Anwesens, auf dem die Mehrfamilienhäuser entstehen könnten, bereits gesprochen wurde, wurde bejaht. Daraufhin machte sie klar, dass bereits jetzt über ihren Privatgrund gefahren werde. Etwa von ortsunkundigen Besuchern, die mangels Beschilderung nicht den Himmels-

garten finden. Sie befürchtete noch mehr Verkehr über ihre Privatfläche. Der Planer versicherte, dass die Verkehrsflächen im Falle einer Bebauung neu erstellt werden müssen. Auch wurde angesprochen, dass der Kanal keine weitere Belastung verträgt. Auch dieser würde dann logischerweise in die Planung mit einbezogen, machte Stadtplaner Duffner deutlich.

Der Rahmenplan wird nun weiterentwickelt. Weiß betonte, dass dieser nicht nächstes oder übernächstes Jahr umgesetzt wird, sondern auf lange Zeit, die nächsten zehn bis 20 Jahre angelegt ist.

02 Bestandsaufnahme

03 Analyse



04 Neuordnungskonzept



Gebäude / Nutzungen

-  Modernisierung
-  Neubebauung / Innenentwicklung
-  Parkscheune mit Ladestation und Nahwärme/ Gemeinschaftsraum
-  Gastronomie

Fläche | Straßenraum

-  Kernbereich: Neugestaltung Straßenraum, Erhaltung historischer Charakter
-  Kernbereich: Erschliessung
-  Vorhandene Wegesysteme: Sichern und Ausbauen
-  Neugestaltung Straßenraum

Ideen-Elemente:

-  Stärkung Fußwegeführung / Schulweg Waldauer Str./Koloman Str. / Am Schönblick Richtung Kernbereich
-  Neu-Einteilung Straßenraum
-  Mini-Kreisel
-  Einrichtung barrierefreie Busbucht / Buskap

04 Neuordnungskonzept



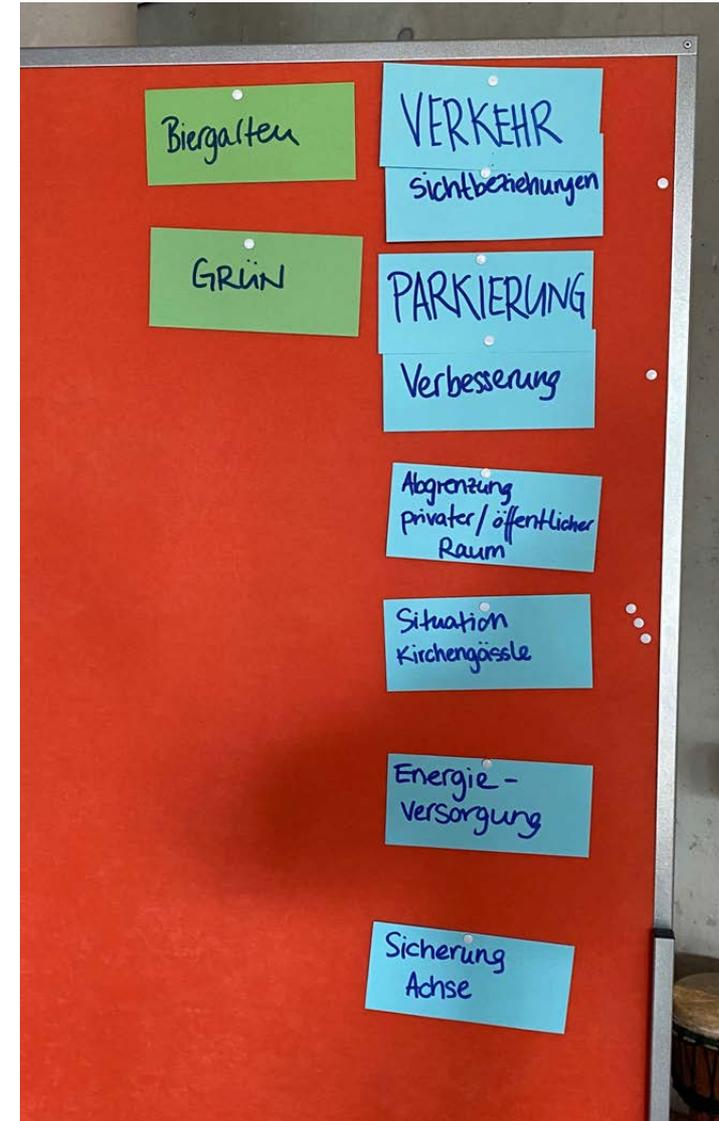
Freiraum | Gestaltung | Erlebnis

-  Sichtbeziehung | Wegebeziehungen | Grünstrukturen Sichern und Ausbauen
-  Ausbau Verknüpfung Wetzgau-Mitte | Himmelsgarten
-  Schaffung von Sitzmöglichkeiten, Orientierung Bereiche "Dorfplatz"
-  Ausformen, Betonen "Hauptzugang" Wetzgau-Mitte
-  "Projekt" Lebendige Vorgärten
-  Reduzierung Versiegelungsgrad
-  Gestaltungsmaßnahmen Übergang "öffentlich - privater Raum"
-  Aktivierung Wetzgauer Quelle ??? / Brunnen

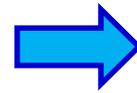
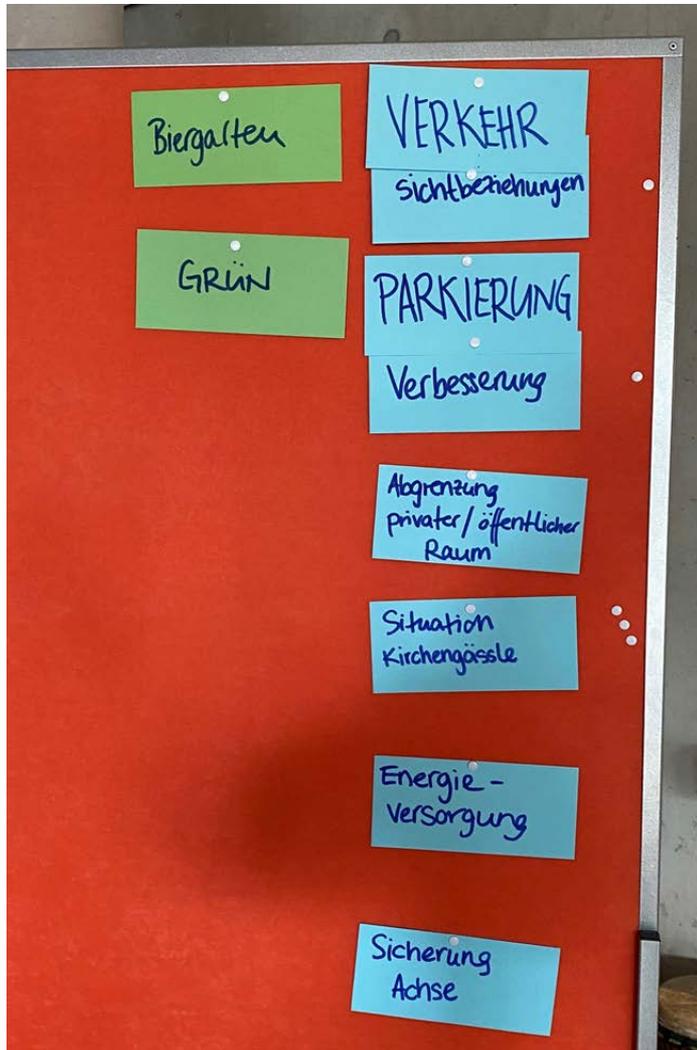
Sonstiges

-  Historisches/prägendes Gebäude
-  Historisches Gebäude/Denkmal

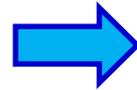
04 Neuordnungskonzept - Bürgerbeteiligung



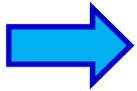
04 Neuordnungskonzept - Bürgerbeteiligung



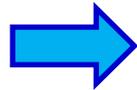
Himmelsgarten
Besucherverkehr



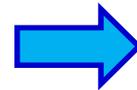
u.a. Parkdruck
Himmelsgarten



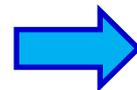
Verkehr/Parken



Pflege/Beschaffenheit/
"Verkehr"



Mögl. Nahwärme/kein Zwang



Wetzgau-Mitte - Himmelsgarten
Blickbeziehungen Kirche

05 ... weiteres Vorgehen

Modul 1 – Analysephase 

Modul 2 – Dialogphase / Beteiligung 

Modul 3 – Konzeptphase / Rahmenplan 

Modul 4 – Gestalterische Zielvorgaben
im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Wetzgau-Mitte“

Vielen Dank!

04 Neuordnungskonzept



