



Schwäbisch Gmünd, 12.11.2010
Gemeinderatsdrucksache Nr. 263/2010

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Beratung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Stadtteilkonzeption Innenstadt Nordost / Stadteingänge

Anlagen:

- Antrag der SPD-Fraktion vom 01.06.2010 Anlage 1a
- Antwortschreiben der Verwaltung vom 16.06.2010 Anlage 1b
- Übersichtsplan Anlage 2

Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den nordöstlichen Innenstadtbereich eine Stadtteilkonzeption (Arbeitstitel „Stadtteilkonzeption Innenstadt Nordost / Stadteingänge“) mit der im Sachverhalt/ Übersichtsplan dargestellten zeitlichen Perspektive zu erarbeiten.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Ausgangssituation

Die SPD- Fraktion hatte mit Schreiben vom 01.06.2010 die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für den östlichen Stadteingang beantragt. Dieser Antrag sowie das Antwortschreiben der Verwaltung vom 16.06.2010 (siehe Anlagen 1 a /1 b) wurden in der Gemeinderatsitzung vom 30.06.2010 als Bekanntgabe vorgelegt. In dieser Sitzung wurde vereinbart, dass die Behandlung der Thematik im Bau- und Umweltausschuss und danach im Gemeinderat auf der Grundlage einer Sitzungsvorlage erfolgt.

Wie bereits im Antwortschreiben der Verwaltung ausgeführt, erfordern die hier anstehenden Fragestellungen eine vertiefende, integrierte Betrachtung unter Einschluss des nördlichen Stadteingangs und Bearbeitung im Rahmen einer umfangreichen Stadtteilkonzeption / Stadtentwicklungsplanung. Diese Konzeption wird für den vorgeschlagenen Gebietsumgriff – zunächst noch als Arbeitstitel - mit „Stadtteilkonzeption Innenstadt Nordost / Stadteingänge“ bezeichnet.

2. Grundsätzliche Aufgaben und Ziele einer Stadtteilkonzeption

In der Stadtteilkonzeption sollen im Sinne einer Entwicklungsplanung die Kernthemen der Stadtteilsituation- und entwicklung betrachtet und in einer mittel- bis langfristigen Handlungsleitlinie für Politik, Verwaltung und Bürgerschaft abgebildet werden. Ausgehend von einer Bestandsanalyse, den identifizierten Stärken und Schwächen sollen gemeinsam mit der Bürgerschaft Visionen und Ziele formuliert und Maßnahmen in den für das Gebiet relevanten Handlungsfeldern entwickelt werden.

Die zu behandelnden Themen liegen zunächst in den städtebaulichen Handlungsfeldern wie z.B. Nutzung, Verkehr, Stadtgestaltung. Weitere Handlungsfelder wie z.B. Sozialstruktur, Bildung, Integration und Betreuung ergeben sich aus den teils räumlichen Aspekten und den spezifischen Zielsetzungen.

Die Stadtteilkonzeption verfolgt einen integrierten, fachübergreifenden Ansatz. Als informelles Planungsinstrument ist sie als flexible Prozessplanung mit unterschiedlichen zeitlichen Umsetzungsperspektiven und Priorisierungen angelegt.

3. Erste Projektskizze für die Stadtteilkonzeption Innenstadt Nordost / Stadteingänge

Als erster Einstieg in die Konzeption sind in dem beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) Bereiche dargestellt, in denen ein Handlungsbedarf besteht bzw. Entwicklungspotentiale vorhanden sind.



Der Planbereich erfährt insbesondere durch den Neubau der B 29 starke Veränderungen, aus denen sich zugleich Chancen für die künftige Entwicklung ergeben.

Im beiliegenden Übersichtsplan sind die **flankierenden Maßnahmen** im Zuge des Baus der B 29 herausgehoben. Diese Maßnahmen müssen bis 2012 umgesetzt werden (Priorität 1a).

Die in diesem Zusammenhang stehenden **städtebaulichen Entwicklungsprojekte** sind mit der Priorität 1 b belegt.

Dargestellt sind ferner **Bereiche für städtebauliche Neuordnungs- und Entwicklungsprojekte** mit längerfristiger Umsetzungsperspektive (Priorität 2).

Die Bereiche sind nachfolgend erläutert und zur Nachvollziehbarkeit im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) mit Ziffern bezeichnet.

3.1 Flankierende Maßnahmen im Zuge des Baus der B 29 (Priorität 1 a)

– Infobucht B 29 Ost (Nr. 1)

Anschließend an die dortige Bushaltestelle (Haltestelle Fahrbus, Linien 2, 6, 7, 74) ist eine größere Fläche verfügbar, die als Informationsbucht und zur gestalterischen Verbesserung der Stadteingangssituation genutzt werden kann.

– Gestaltung „Innenohr“ Verteilerbauwerk Ost und Anschlussbereich Areal Weleda (Nr. 2 und 3)

Bei der Gestaltung des Verkehrsbauwerks der B 29 muss es generell das Ziel sein, einem autobahnähnlichen Charakter entgegenzuwirken und innerstädtische Räume zu erzeugen. Zur Umsetzung dieses Zieles bieten sich gerade solche „Restflächen“, wie hier das Innenohr des Verteilerbauwerkes, an (Nr.2). Südlich anschließend wurde eine Teilfläche des früheren Autohauses Staiger an die Fa. Weleda veräußert, die diese Fläche derzeit als Parkplatz nutzt (Nr. 3). Eine direkte Anbindung dieser Fläche an das Firmenareal wäre für eine eventuelle spätere bauliche Erweiterung dadurch möglich, dass die nördliche, für die öffentliche Erschließung funktionslos gewordene Verkehrsfläche der Schwabenstraße entwidmet wird. Die Geh- und Radwegverbindung zwischen Schwabenstraße und dem Verteilerbauwerk Ost ist durch einen weggemessenen Grundstückstreifen westlich und südlich der Parkplatzfläche gesichert.

– Parkplatz Leonhardsfriedhof (Nr. 4)

Die bisherige Planung ist in der höhenmäßigen Einbindung, der gestalterischen Konzeption und der Fuß- und Radwegführung entlang der Rems-



überdeckung nicht befriedigend. Auch aus Sicht der Bauleitung des Baureferats Ost sollte deshalb die Planung überarbeitet werden.

- **Gestaltung der Straßenräume und der angrenzenden Bereiche mit Baldungs-, Pfitzerkreuzung, Baldungstraße, östlicher Vorderer Schmiedgasse und Anschlussbereiche Leonhardsfriedhof und Altstadtquartier am Schmiedturm (Nr. 5, 6, 7, 8)**

Der Bereich wurde bzw. wird durch den Tunnelbau und die damit verbundenen wasserbaulichen Maßnahmen an der Rems stark verändert.

Zu entscheiden ist in diesem Abschnitt insbesondere über die künftige Straßenraumgestaltung (Baldungs-, Pfitzerkreuzung mit den anschließenden Straßenräumen Baldungstraße/ östliche Vorderer Schmiedgasse im Verlauf der bisherigen B 29 – Nr. 5 und 6).

Für den Gestaltungsrahmen sind die verkehrstechnischen Erfordernisse und Vorgaben maßgebend. Nach der Überprüfung durch das Büro Kölz ist ein Kreisverkehr in der Pfitzerkreuzung innerhalb des bestehenden Straßenraumes nicht realisierbar. Selbst nach der prognostizierten Entlastung nach Inbetriebnahme des B 29 –Tunnels müsste ein Kreisverkehr in allen Zufahrten mit zusätzlichen Bypässen ausgestattet werden und zudem die Hintere Schmiedgasse abgehängt werden, um eine ausreichende Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Ferner bestünde dann nicht mehr die Möglichkeit, die Verkehre gezielt zu steuern und zu lenken, was aus verkehrskonzeptioneller Sicht kontraproduktiv wäre. Dagegen ergibt sich aber die Chance, den bestehenden konventionellen Knoten so zurückzubauen, dass der städtebauliche Ansatz wie am Bahnhofsboulevard mit einer attraktiven Baumallee in Fahrbahnmitte über die Knotenpunkte hinaus weiter entwickelt wird.

Nach Überprüfung des Büro Kölz ist in der Baldungskreuzung die Einrichtung eines Kreisverkehrs verkehrstechnisch ebenfalls nicht sinnvoll. Allerdings eröffnen sich hier wie bei der Pfitzerkreuzung die Möglichkeiten für eine boulevardartige, gestalterische Aufwertung. Gerade in der östlichen Vorderen Schmiedgasse könnte dadurch die Eingangssituation zur historischen Altstadt wesentlich verbessert werden.

Die Knotenpunktgestaltungen werden unter Beteiligung des Büro Kölz dem Gemeinderat noch vertiefend zur Beratung und Entscheidung vorgelegt (siehe Ziffer 4 – weiteres Vorgehen).

Ein dringender Planungsbedarf besteht in diesem Bereich ferner für die Anschlussfläche zwischen der Straßenbegrenzung und dem Leonhardsfriedhof (Nr. 7). Diese Fläche wird durch die dort zwar kanalisierte aber offene Rems zweigeteilt. Im Teil südlich der Rems wird das Betriebs-



gebäude mit Fluchttreppenhaus des B 29- Tunnels errichtet, das über Gelände mit dem Treppenhaus und Technikaufbauten in Erscheinung tritt. Auf eine qualitätsvolle architektonische / gestalterische Einbindung ist an dieser exponierten Stelle besonderer Wert zu legen. Auf der Teilfläche nördlich der Rems bis zum Leonhardsfriedhof (Areal Munding) befand sich der Garten des Steinbildhauers Huber, den dieser nach Fertigstellung des Tunnels als Garten- und Skulpturenausstellung - auch mit Blick auf eine mögliche Einbindung in die LGS 2014 - neu gestaltet. In diesem Zusammenhang zu überprüfen ist in Bezug auf die LGS die weitergehende Einbindung des Leonhardsfriedhofes.

Zu prüfen ist ferner, in wie weit bis zur LGS der historische Salvator-Weg von der Leonhardskirche über die Schmiedgasse, unterer Marktplatz, Ledergasse und dem Kreuzweg hoch zur Salvatorkirche wiederbelebt werden kann.

Der gegenüberliegende Bereich am Schmiedturm (Nr. 8) wurde als Quartier IV in die neue Sanierungsmaßnahme „Altstadtquartiere“ einbezogen. Ziel ist die Sanierung der dortigen Gebäudesubstanz (u.a. Hintere Schmiedgasse 22/24 - „Alte Schmiede“ und 69 –ehem. Wohnstallhaus) mit Rekonstruktion der Stadtmauer entlang der Baldungstraße. Für diese Rekonstruktion und die Gestaltung des vorgelagerten Bereichs zur Baldungstraße werden derzeit von einer Arbeitsgruppe Vorschläge entwickelt. Hier tritt auch das Fluchttreppenhaus des B 29- Tunnels in Erscheinung, das architektonisch / gestalterisch in die Freiraumplanung einzubinden ist. Die Stadtteilkonzeption überlappt sich in diesem Abschnitt mit der Altstadtkonzeption, der Entwicklungskonzeption für die historische Altstadt.

3.2 Städtebauliche Neuordnungs-, Entwicklungsprojekte im Zusammenhang mit den Maßnahmen Ziffer 3.1 (Priorität 1b)

- Areal Leonhard-/ Kaspar-Vogt-Straße (Nr. 9)

Die städtebaulichen Defizite dieses Bereichs treten auf Grund der Veränderungen durch den B 29- Neubau infolge der entstandenen offenen Flanke verstärkt in Erscheinung und beeinträchtigen die Eingangssituation zur historischen Altstadt. Anzustreben ist eine „Urbanisierung“ mit einer Straßenrandbebauung, die sich nach Süden zum Innenbereich orientiert. Dies setzt allerdings eine Mitwirkungsbereitschaft der dortigen privaten Grundstückseigentümer voraus. Ein Bebauungsplan, der eine ausreichende Erschließungsstruktur sicherstellt, wurde bereits beschlossen.



– **Schlachthofareal (Nr. 10)**

Eine Nachnutzung des von der Stadt erworbenen Areals ist grundsätzlich als großflächige Ersatzbebauung abhängig von der Investorenanbindung im Bereich Handel, Dienstleistung, kulturelle Nutzung denkbar. Die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel ist davon abhängig, inwieweit das Areal als integrierter Standort mit funktionaler Anbindung an die Altstadt ausgebildet bzw. generell in Bezug auf die innerstädtische Einzelhandelsstruktur verträglich gestaltet werden kann.

3.3 Städtebauliche Neuordnungs- Entwicklungsprojekte mit längerfristiger Umsetzung (Priorität 2)

– **Areal WLZ (Nr. 11)**

Die mittel- bzw. längerfristige Entwicklung des in privatem Eigentum stehenden Areals ist derzeit offen. Für eine Einzelhandelsnutzung gilt die Aussage für das Schlachthofareal analog. Die angrenzende Fläche wird derzeit von den Stadtwerken als Parkplatz genutzt. Auch hier hängt die weitere Entwicklung von der Investorensituation ab.

– **Mutlanger Straße (Nr. 12)**

Die derzeitige Situation ist als Stadtentree äußerst unbefriedigend. Die Grundsatzproblematik liegt darin, dass die starke Verkehrsbelastung der B 298 eine nachhaltige Entwicklung und die Investitionsbereitschaft der Eigentümer hemmt. Insofern ist es hier Aufgabe der Stadtteilkonzeption, wenigstens Möglichkeiten für eine gestalterische Aufwertung (z.B. mit Unterstützung über ein Fassadensanierungsprogramm in Verbindung mit der LGS) auszuloten, auch unter Einbeziehung und mit Unterstützung des neuen islamischen Gemeindezentrums im Hinblick auf die Aufwertung des dortigen Umfeldes.

– **Areal Ritz (Nr. 13)**

Die Nutzung des privaten Areals ist derzeit noch offen. Denkbar ist sowohl eine Entwicklung im Bestand als auch in Form einer Neubebauung. Dabei sollte eine Auflösung der bisherigen Konfliktsituation der Gemengelage Wohnen / Gewerbe stadtplanerisches Ziel sein.

– **Parkplatzareal Gotteszell (Nr. 14)**

Die jetzige Parkplatzfläche stellt ein Erweiterungspotential für die Strafanstalt Gotteszell dar. Sie ist insoweit für eine anderweitige Nutzung derzeit nicht verfügbar. Die Fläche ist als Vorfeld der historischen Klosteranlage



von Bedeutung. Bei den Planungsüberlegungen für diesen Bereich ist deshalb zu prüfen, ob diese Funktion mit einer baulichen Entwicklung verträglich gestaltet werden kann.

– **Möglicher S-Bahn-Halt (Nr. 15)**

Die Fläche im Bereich der jetzigen Bahnunterführung zwischen dem Parkplatzareal Gotteszell und dem Moltkesteg bei WELEDA bietet sich mittel- bis langfristig zum Ausbau einer S-Bahnstation unter Einbeziehung der Fläche „Infobucht B 29 OST“ (siehe Nr. 1) an. Die Lage ist sehr günstig hinsichtlich zentraler Einrichtungen wie die Firma Weleda und das Freibad, aber auch zum Wohngebiet Gmünd – Ost und Becherlehen. Es könnte sowohl ein Nahverkehr-Halt als auch eine S-Bahn-Station sein, falls die Verlängerung der Linie aus Stuttgart ansteht. Das Areal Schießtalplatz bietet sich dabei als idealer P+R-Parkplatz an.

4. Weiteres Vorgehen

Die Ausarbeitung einer tragfähigen Stadtteilkonzeption erfordert allein schon für die notwendige Koordination und Betreuung einen entsprechenden Personaleinsatz. Wie bereits im Antwortschreiben der Verwaltung auf den Antrag der SPD – Fraktion ausgeführt, müssen zur Zeit alle Kräfte im Bereich Altstadt, Gamundia und Landesgartenschau gebündelt werden.

Deshalb sollte sich die Bearbeitung zunächst auf die in Ziffer 3.1 genannten flankierenden Maßnahmen im Zuge des Baues der B 29 konzentrieren, die kurzfristig anzugehen sind.

Vorrangig steht die Gestaltung der Straßenräume nach Fertigstellung des B 29-Tunnels im Bereich zwischen Pfitzer- und Baldungskreuzung und den daran anschließenden Bereichen (siehe Nr. 5 – 8) an. Hierzu sind zunächst die verkehrlichen Rahmenbedingungen zu definieren. Es wird vorgeschlagen, dass das Büro Kölz die erforderlichen Untersuchungen als Grundlage für die Beratung und Entscheidungen des Gemeinderates über die verkehrstechnischen Vorgaben durchführt.

Die planerische Bearbeitung sollte anschließend im Hinblick auf die anspruchsvolle Aufgabenstellung und die Bedeutung der Maßnahmen für das Stadtbild im Rahmen eines Plangutachtens/ Wettbewerbs (Städtebau und Freiflächengestaltung) erfolgen. Die mögliche Abgrenzung des Planbereiches ist im Übersichtsplan (Anlage 2) gekennzeichnet.

Es bietet sich an, die Überplanung dieses Bereichs in den anstehenden Gestaltungswettbewerb für die Landesgartenschau einzubinden.