



Schwäbisch Gmünd, 14.03.2024  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 034/2024

Vorlage an

**Klima-, Umwelt-, Energie- und Bauausschuss/Betriebsausschuss für Stadtentwässerung**

zur Vorberatung  
- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung  
- öffentlich -

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Westliches Stadttor"  
hier: Entwurf Rahmenplan**

**Anlagen:**

Anlage 1: Rahmenplan mit Stand März 2024 (wird nachgereicht)

Anlage 2: Luftbild

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt, den Rahmenplanentwurf mit Stand März 2024 für das Gebiet „Westliches Stadttor“ in Schwäbisch Gmünd als Grundlage für weitere Planungen.

**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Die Stadt Schwäbisch Gmünd hat sich im Rahmen ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Gmünd 2020“ zum Ziel gesetzt, zukunftsfähige und lebendige neue Stadtquartiere zu entwickeln. Dabei sollen vor allem untergenutzte oder brachliegende Flächen betrachtet werden. Eine solche ist das sogenannte westliche Stadttor entlang der Lorcher Straße, westlich des Bahnhofes. Das Gebiet liegt zwischen dem Hang des Nepperberges im Norden und der Rems im Süden. Im Osten grenzt es an den ZOB, den Bahnhof, den Remspark und damit an die Innenstadt. Im Westen schließt das Gewerbegebiet Lorcher Straße an.



Es handelt sich bei den Flächen im Projektraum um große städtebauliche Potentiale, die verkehrsgünstig erschlossen sind. Durch den Bau des Einhorntunnels als Ortsumgehung für die B29 sind einige Brachflächen entstanden. Neben wenigen verstreut liegenden Wohnhäusern besteht das Gebiet größtenteils aus gewerblich genutzte Flächen in Form von Autohäusern und Einzelhändlern mit ihren zugehörigen Parkplätzen. Es weist dadurch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Während rund um den Bahnhof die enormen Bemühungen um eine positive städtebauliche Entwicklung sichtbar wurden, blieb der Bereich entlang der Lorcher Straße bisher unberücksichtigt.

Um diesem städtebaulichen Missstand zu begegnen, soll eine Transformation stattfinden die soziale, kulturelle, ökologische und ökonomische Belange berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung anstößt. Es soll ein lebendiges Stadtquartier entstehen, das auf die Herausforderungen der Zukunft reagiert und die dynamische Stadtentwicklung der letzten zehn Jahre auch räumlich fortsetzt. Geplant ist hier in den nächsten Jahren, mit Hilfe der Städtebauförderung ein attraktives Stadttor zu schaffen.

Dazu hat die Stadt Schwäbisch Gmünd im Jahr 2021 am europaweiten Ideenwettbewerb European 16 unter dem Motto „Lebendige Städte“ teilgenommen. Verschiedene Vorschläge zur Umgestaltung und Nutzung des westlichen Stadteinganges wurden erarbeitet und von einer lokalen und nationalen Jury bewertet. Auf Basis des Siegerentwurfes „VIRIDITAS ANTE PORTAS“ wurde von Tom Macht, einem der Gewinner des European 16-Wettbewerbs, nun ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher als Grundlage für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens und für weitere Planungen dienen soll.

Der jetzige Beschluss zum Rahmenplan „Westliches Stadttor“ ist Teil der Vorbereitungsphase des Sanierungsverfahrens. Der Rahmenplan ist ein informeller Plan. Er beinhaltet noch keine Festlegung auf konkrete Neuordnungsmaßnahmen, und dient vielmehr als Grundlage für die Sanierung und weitere formale Planungen (Bebauungsplanverfahren).

### **Konzept:**

Der Siegerentwurf „VIRIDITAS ANTE PORTAS“ sieht vor, an die vorhandenen Potentiale des Gebietes und der Stadt anzuknüpfen. Dazu wurde nicht nur das Gebiet selbst, sondern auch die umgebende Stadt und Landschaft betrachtet und in die Entwicklung des Konzeptes mit einbezogen. Das umgebende Grün, insbesondere der Hänge des Remstales, freie Flächen durch die Brachen sowie ein kleiner Bestand an historisch bedeutsamen Gebäuden stellen wichtige Potentiale dar. Die Nähe zur Innenstadt und damit auch zum öffentlichen Verkehr, die Anbindung an überregionale Radwege, die Impulse durch die vergangenen Gartenschauen und Ansätze einer übergeordneten Grün- bzw. Raumplanung aus den 1920er Jahren stellen wichtige Anknüpfungspunkte in der umgebenden Stadt dar.



Der Entwurf knüpft daran mit 5 konzeptionellen Schwerpunkten an:

**1. Historisch und kontextuell inspirierte Strukturen** verankern das neue Quartier in der Stadtstruktur ohne es wie einen Fremdkörper wirken zu lassen. Auf die umgebende Bebauung wird mit verschiedenen Dichten und Bauformen reagiert. Der Rahmenplan berücksichtigt dabei, nach Möglichkeit, bestehende Flurstücksgrenzen und aktuelle Besitzverhältnisse. Bezüge auf historische Gegebenheiten und wichtige Elemente der Stadt knüpfen an den Charakter Gmünds an und schreiben diesen fort.

**2. Grün-Blau Verbindungen** bilden das Grundgerüst, an dem sich der Städtebau entwickelt. Eine Grünstruktur vom nördlichen zum südlichen Hang der Rems verbindet nicht nur das neue Quartier mit der Weststadt, sondern auch die verschiedenen Grünräume untereinander und greift das „Grüne Band“ der Landesgartenschau mit auf. Eine Grundidee des Wettbewerbsentwurfs war die Entwicklung eines „Grünen Walles“: eine von einer doppelreihigen Baumreihe begleitete Freifläche zwischen der dichten inneren Stadt und der „Vorstadt“ zu schaffen.

Im Rahmenplan wird durch das Einfügen einer weiteren Bebauungsreihe auf Höhe der bisherigen Baumreihe, wirtschaftlichen Aspekten und aktuellen Besitzverhältnissen Rechnung getragen. Anstatt die Baumreihe weiter nach Westen vor die neue Bebauung zu schieben, wird die Bebauung Teil dieser markanten Grünstruktur. Dies bietet die Möglichkeit, die vorgesehene Nutzung zu erhalten und eventuell sogar zu potenzieren, indem man hier Baumgruppen, Konzepte von Fassadenbegrünung und vertikale Gärten kombiniert. Zwischen den Gebäuden vermittelt eine leichte Struktur, die als Skelett für eine Bepflanzung dient und in erster Linie Platz für (vertikale) Gärten oder grüne Aufenthaltszonen bietet. Auch Übergänge zwischen den Gebäudeteilen wären darin denkbar. Die Einbußen an Grünflächen können somit zum großen Teil kompensiert und die Vielfalt an Modellen zur Nutzung der Grünräume sogar vergrößert werden.

Sowohl die Rems als auch der als Retentionsfläche wieder geöffnete Mühlbach entwickeln die Grünräume talparallel weiter.

**3. Rad- und Fußgänger-zentrierte Mobilität** ist eine der Grundlagen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils. Die überregionalen Radwege werden weiterentwickelt und mit der Stadt verknüpft während Mobilitätspunkte den Umstieg zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln erleichtern und so die Verringerung des MIVs im Quartier unterstützen. Der ruhende Verkehr soll sich in Quartiersgaragen konzentrieren und dadurch im Quartier Platz für hochwertige Freiräume und Fußwege schaffen.

**4. Neue urbane Produktivität** soll Einzug in Gmünd halten. Die Grünräume und Dachflächen sollen auch als produktive Räume genutzt werden und Platz für urban Gardening, urbane Landwirtschaft und Energieproduktion bieten. Dies stellt die Grundlage für die Implementierung eines Kreislaufwirtschaftssystems als Modell für die Stadt und die Region dar.

**5. Nutzungsmischung** bildet die Basis für einen lebendigen Stadtteil. Deshalb sollen produzierende/verarbeitende Nutzungen mit Wohnen, Bildung, sozialen Einrichtungen, Büros, Gewerbe und Kultur kombiniert werden, nicht nur innerhalb eines Blocks, sondern auch innerhalb von Gebäuden. So lassen sich lebendige Erdgeschosszonen entwickeln die



im Sinne einer 15-Minuten-Stadt alle nötigen Funktionen bieten und den Fußverkehr und damit Begegnungen im öffentlichen Raum unterstützen.

### **Einbindung der Bürgerschaft:**

Ein wesentliches Element der Städtebauförderung ist es, die Eigentümer/innen sowie Bürger/innen aktiv in den Erneuerungsprozess – sowohl bei der Zielbestimmung als auch bei der Konkretisierung der Einzelmaßnahmen – einzubinden. Da im Plangebiet viele Flächen in Privatbesitz sind, ist es umso wichtiger, das Gespräch mit der Bewohner- und Eigentümerschaft zu suchen.

Im Zuge der durchgeführten Bürgerbeteiligungsformate (Bürgerbefragung, Bürgerinfo, Ausstellungseröffnung) wurden Anmerkungen und Vorschläge gesammelt und diskutiert. Zusätzlich wurden Einzelgespräche mit Grundstückseigentümern, insb. der Schlüsselgrundstücke, geführt. Diese gesammelten Informationen sind in den nun vorliegenden Rahmenplanentwurf mit Stand März 2024 eingeflossen. Besondere Berücksichtigung fand dabei die Umsetzung innerhalb der bestehenden Flurstücks- und Eigentumsgrenzen sowie der Wunsch nach einer schrittweisen Realisierung unter möglichst umfassender Berücksichtigung der Einzelinteressen und Bedürfnisse der Bewohner- und Eigentümerschaft.

Dieser Beteiligungsprozess ist dadurch nicht abgeschlossen, sondern soll in den weiteren Planungsschritten kontinuierlich fortgeführt werden.

### **Verfahrensablauf:**

|                    |  |
|--------------------|--|
| 24.02.2021         | Beschluss über Teilnahme am europäischen Ideenwettbewerb European16 (s. Gemeinderatsdrucksache Nr. 228/2020)                                   |
| 05.04.2021         | Auslobung Ideenwettbewerb European 16  |
| 07.07.2021         | Beschluss nach § 141 BauGB über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet (s. Gemeinderatsdrucksache Nr. 108/2021) |
| 24.09.2021         | Bürgerinformationsveranstaltung  |
| Sept/Okttober 2021 | Bewohner- und Eigentümerbefragung  |
| 14.10.2021         | Sitzung lokale Wettbewerbsjury in Schwäbisch Gmünd   |
| 26.11.2021         | Sitzung der nationalen Wettbewerbsjury in Berlin   |
| 02.02.2022         | Präsentation Wettbewerbsergebnis im Bau- und Umweltausschuss (s. Gemeinderatsdrucksache Nr.006/2022)   |
| 25.04.2022         | Ausstellungseröffnung  |
| 25.04.-03.06.2022  | Ausstellung Wettbewerbsergebnis  |
| 27.06.2022         | Förderzusage Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ i.H.v. 1,7 Mio €                                |
| 19.12.2022         | Beauftragung Rahmenplan  |
| 2022/2023          | Gespräche mit Eigentümern und Abstimmung mit dem Planer  |



Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplan bilden die Basis für die im nachfolgenden Verfahrensschritt zu erfolgende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §139 BauGB und der zu beschließenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung).