



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	08.05.2013		
Geschäftszeichen	SUB III - Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 04.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 199/13

Betreff: Rahmenplan "Wengenviertel"
- Zwischenbericht und weiteres Vorgehen

Anlagen: 1 Rahmenplanentwurf „Wengenviertel“ (Anlage 1)

Antrag:

1. den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Wengenviertel“ zur Kenntnis zu nehmen;
2. dem weiteren Vorgehen zuzustimmen.

i.V. Kalupa

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,LI,OB,VGV,VGV	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sanierungsgebiet „Wengenviertel“ wurde ein Rahmenplan entwickelt. Kernziel der Planung ist eine behutsame Quartierserneuerung und Modernisierung, die das Wengenviertel strukturell stärkt und mit den benachbarten innerstädtischen Quartieren Schritt halten lässt. Der vorliegende Entwurf dient als Grundlage für den anstehenden, vertieften Dialog mit Anwohnern und Grund-/Immobilien-eigentümern. Nach Abschluss der Dialogphase soll der Rahmenplan aktualisiert und dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ als Handlungsmaxime für die städtebauliche Entwicklung beigelegt werden. Der Rahmenplan entwickelt die im Innenstadtkonzept 2020 beschlossenen Bausteine weiter.

2. Umgriff des Rahmenplans

Der räumliche Umgriff umfasst im Wesentlichen den Untersuchungsbereich des geplanten Sanierungsgebiets „Wengenviertel“ zuzüglich kleinerer Bereichserweiterungen. Nachrichtlich ist zudem der derzeitige Planungsstand für das angrenzende Projekt „Sedelhöfe“ dargestellt.

3. Sachverhalt

3.1. Stand des Verfahrens

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat sich in den vergangenen Jahren wiederholt mit dem Wengenviertel befasst:

- Zustimmung zum Antrag auf Städtebaumittel für die Vorbereitung eines Sanierungsgebiets in der Sitzung vom 20.10.2009 (GD 417/09);
- Zustimmung zum Innenstadtkonzept 2020 in der Sitzung vom 15.03.2011 (GD 086/11);
- Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in der Sitzung vom 03.05.2011 (GD 120/11);
- Beschluss über die Beantragung von Städtebaufördermitteln zur Durchführung eines Sanierungsgebiets vom 23.10.2012 (vgl. GD 377/12).

Auf diese Beschlüsse aufbauend hat die Sanierungstreuhand Ulm GmbH (SAN) im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die erforderliche Öffentlichkeitsarbeit durchgeführt:

- Informationsveranstaltung im Gemeindesaal der Wengenkirche am 20.06.2012;
- öffentlicher Stadtteilspaziergang am 25.06.2012;
- Fragebogenaktion unter den Anliegern im Juni 2012;
- Eigentümerinformation (schriftliche Zwischennachricht) im Herbst 2012.

Das Wengenviertel wurde mittlerweile mit einem Förderrahmen von 2.5 Mio. Euro in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. Für den Herbst 2013 ist nun

der Satzungsbeschluss vorzubereiten, der das Sanierungsgebiet Wengenviertel förmlich festlegt. Aus diesem Anlass wird der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans vorab zur Kenntnis gegeben; dieser soll im Anschluss im Quartier vorgestellt und diskutiert werden.

3.2. Ziele

Mit dem Rahmenplan werden folgende, übergreifende Ziele angestrebt:

- Stärkung der Funktionen Wohnen, Dienstleistung und Handel;
- Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume;
- Verflechtung des Wengenviertels mit den la-Einzelhandelslagen, insbesondere mit den angrenzenden Sedelhöfen.

3.3. Maßnahmen städtebauliche Struktur und Dichte

- Allgemein:
 - moderate Verdichtung durch Aufstockung auf vier Vollgeschosse zzgl. ausgebauter Dachgeschosse; Abweichungen nach oben (5 oder mehr Vollgeschosse) an städtebaulich exponierten Orten, Abweichungen nach unten (zwei bis drei Vollgeschosse) in engen oder rückwärtigen Bereichen;
 - steile Dächer im gesamten Quartier südlich der Linie Keltergasse/Neuer Graben und östlich der Mühlengasse (Ausnahme: Baublock südlich der Sedelhofgasse).
- Baustein Olgastraße/Wengentorplatz/Keltergasse:
 - Bauliche Aufwertung des Stadteingangs am Wengentor;
 - Einbindung der Handwerkskammer in eine Folge von Bürohäusern entlang der Olgastraße;
 - Fortsetzung des Themas Arkade bzw. Auskragung in der Keltergasse.
- Baustein Wengengasse:
 - Rückführung des überbreiten Gassenquerschnitts auf ein altstadttypisches Maß;
 - Fortsetzung der Arkaden auf der Westseite ausgehend vom Wengentorplatz bis zur Sedelhofgasse;
 - Wiedereinführung der Giebelständigkeit im Bereich der westlichen Randbebauung und damit Abkehr vom Leitbild traufständiger Häuserzüge aus der Zeit des Wiederaufbaus.
- Baustein Kirchenquartier:
 - verbesserte räumliche Fassung des Jakob-Griesinger-Platzes mit Fokus auf die Eingangsfassade der Wengenkirche;
 - Neuordnung und Konzentrierung der gemeindezugehörigen Anbauten zugunsten großzügigerer Frei-/Hofflächen;
 - Erschließung des Blockinnenbereichs und Schaffung einer grünen Quartiersmitte in Abstimmung mit der Kirchengemeinde;
 - Freistellung des Kirchturms.
- Baustein Irrgänge:
 - Neuordnung der Raumkanten im Innenbereich des Baublocks sowie Nachverdichtung; dadurch Schaffung eines Quartiersplatzes im Blockkern;
 - Beseitigung des Rückseitencharakters im Blockinneren durch Anreize zur besseren Grundstücksausnutzung mittels innovativer Gebäudetypologien (z.B. Hofhaustypus);

- räumliche Fokussierung auf die markanten Blockecken „Sterneneck“ (Wengengasse/Ecke Sterngasse) und ehem. Furttenbachsches Haus (Sterngasse/Ecke Ulmbergasse) durch Vorziehen der Bauflucht;
- wünschenswert ist die Rekonstruktion des ehemals berühmten Furttenbach-Gartens
- Baustein Webergasse:
 - altstadtgerechte Neufassung des Dreikönigsplätzles; Öffnung des nördlichen Eingangs in die Webergasse (Entfernung der Überbauung);
 - Aufwertung der Randbebauung durch Reduzierung/Neuordnung der Anlagen für Nebennutzungen (Garagen, Stellplätze, Andienungsflächen usw.) und angemessene Nachverdichtung;
 - Neubebauung des Tankstellen-/ Parkhausgrundstücks am südlichen Ende der Webergasse.
- Baustein Walfischgasse/Heigeleshof:
 - Einführung von Visierbrüchen entlang der Walfischgasse durch versetzte Baufluchten in Anlehnung an den Schlumbergerplan und Erweiterung der Wohnfunktion;
 - Korrektur des Gassenverlaufs und Ausbildung einer Blockecke am nordwestlichen Ende des Heigeleshof, dadurch Fokussierung auf den Zugang Sedelhöfe sowie räumliche Fassung der Mühlengasse.
- Baustein Sedelhofgasse/ Wengengasse Süd:
 - umfassende bauliche Ergänzung des Baublocks Sedelhofgasse/Wengengasse/ Bahnhofstraße;
 - Lückenschließungen im Baublock nördlich der Sedelhofgasse.

3.4. Maßnahmen Freiräume und Verkehr

- Plätze:
 - Ausbildung des Stadteingangs am Wengentor als homogen gestaltete Platzfläche mit Natursteinpflaster-Belag;
 - Ausdehnung des Jakob-Griesinger-Platzes bis zu den begrenzenden Raumkanten als homogene Platzfläche;
 - Neugestaltung des Dreikönigsplätzles als räumliche Aufweitung innerhalb des Verkehrsberuhigten Bereichs am Kreuzungspunkt von Dreikönigsgasse, Pfauengasse, Webergasse, Sterngasse und Salzstadelgasse;
 - Einrichtung eines intimen Stadtplatzes im Kernbereich des Irrganges mit hoher Aufenthaltsqualität insbesondere für Anlieger.
- Grün-und Freiflächen
 - Reaktivierung der Parkanlage auf der Stadtmauer zwischen Wengentor und Grabenhäuschen, Einrichtung eines Quartiersspielplatzes;
 - Fortführung der Promenade entlang der Olgastraße zwischen Wengengasse und Einmündung Sedelhofgasse mit breiten Fuß-/Radwegen, großen Bäumen und begrünten Taschen zwischen den Bürohäusern;
 - Öffnung des (priv.) Blockinnenbereichs hinter der Wengenkirche für die Öffentlichkeit; Erschließung der Fläche als Aufenthaltsbereich für Anlieger;
 - Schaffung neuer Wegeverbindungen/Passagen vom Irrgange zum Jakob-Griesinger-Platz sowie vom Jakob-Griesinger-Platz durch das Kirchenquartier zur Ulmbergasse;

- Aufwertung der Blockinnenbereiche; Entsiegelung der Oberflächen und Anlegen privater Gärten zur Wohnumfeldverbesserung.
- Verkehrsflächen
 - Ausdehnung des Verkehrsberuhigten Bereichs auf die nördl. Wengengasse, den Heigeleshof und die Mühlengasse in quartiersüblichem Ausbaustandard (vgl. Sternegasse oder Walfischgasse); Naturstein-Kleinpflasterbeläge in der Webergasse und im Irrgänge;
 - Ausdehnung der Fußgängerzone von der Bahnhofstraße über die Wengengasse bis zum Jakob-Griesinger-Platz sowie in die Sedelhofgasse bis Anschluss Sedelhöfe;
 - Beibehaltung getrennter Verkehrsflächen für Fußgänger und Fahrverkehr in der Keltergasse (Andienungsverkehr Sedelhöfe!).
- Parkierung
 - Errichtung einer Quartiersgarage im Irrgänge;
 - Neuordnung der privaten Stellplätze etwa mittels konzentrierter Stellplatzanlagen in einzelnen Baublöcken.

3.5. Weiteres Vorgehen

Am 19.06.2013 soll der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans im Wengensaal vorgestellt und diskutiert werden; dies ist der Startschuss für die Durchführungsphase der Stadtteilerneuerung. Auf diese Weise soll den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern vor Satzungsbeschluss nochmals die Möglichkeit gegeben werden, ihre Anregungen und Ideen einzubringen.

In Folge ist geplant, die vorgebrachten Anregungen und Ideen thematisch und räumlich zu vertiefen. Je nach Thema, Betroffenheit und Interesse der lokalen Akteure im Sanierungsgebiet werden geeignete Beteiligungsmöglichkeiten angeboten.

Ein intensiver Dialog mit privaten Eigentümern im Quartier ist angesichts der kleinteiligen Parzellenstruktur ausschlaggebend für den Erfolg der Stadtteilerneuerung. Öffentliche Maßnahmen unterstützen diesen Prozess bzw. setzen Anreize für private Investitionen.

3.6. Kosten

Der Rahmenplan verursacht keine unmittelbaren Kosten. Projekte unter öffentlicher Beteiligung bzw. Trägerschaft, die sich aus dem Rahmenplan entwickeln, werden fallbezogen beraten und ggf. in den Haushalt der Sanierungstreuhand bzw. in den städtischen Finanzhaushalt eingespeist. Aufwendungen für den anstehenden Dialogprozess werden aus Sanierungsmitteln bestritten.