

Beschlussvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 11.11.2024
Vorlagen-Nr.: BV/332/2024

Städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung Wittgarten: Überarbeitung / Weiterentwicklung Teilbereich Sparkasse - Vorstellung der Ergebnisse

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

04.12.2024

Sachstandsbericht:

Der Wittgartendurchstich wurde im Oktober 2019 für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Durch diese neue Verbindung zwischen dem Stadtteil Stockerhut und der Altstadt ergeben sich im Umfeld große Entwicklungspotenziale. Zentrales Element des Rahmenplans Wittgarten ist der Vorschlag, den historischen Siechenweiher auf der Westseite der Bahntrasse in Teilen in einem neu gestalteten Freizeitareal als Begegnungsort mit Erholungsfunktion wieder anzulegen.

Bei der Planung wurden verschiedene Fokusbereiche näher betrachtet:

Fokusbereich 1: Sparkasse

Fokusbereich 2: Schweigerblock

Fokusbereich 3: Stadtwerke

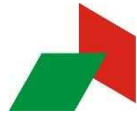
Fokusbereich 4: Karl-Heilmann-Block

Fokusbereich 5: Wittgarten und Weiher

Fokusbereich 6: Josef-Witt-Platz

In einer Rahmenplanung werden die Entwicklungspotenziale eines Stadtteils erarbeitet und Konzepte zur zukünftigen Nutzung sowie städtebauliche und freiraumplanerische Strukturen dargestellt. Weiterhin zeigt der Rahmenplan die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen auf. Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument und nicht rechtsverbindlich.

Am 27.09.2021 wurde mit Beschlussnr. 95 der Rahmenplan für die Fokusbereiche 2 bis 5 im Stadtrat beschlossen (Vorberatung im Bau- und Planungsausschuss am 16.09.2021)



Da zum damaligen Zeitpunkt noch keine abschließende Entscheidung der Grundeigentümer hinsichtlich der Entwicklung des Teilbereichs 1 Sparkassenareal getroffen werden konnte, wurde entschieden, diesen Teilbereich vorerst in allen verschiedenen untersuchten Varianten darzustellen und keine finale Beschlussfassung des Stadtrats für diesen Bereich zu erwirken.

Inzwischen haben sich die Entwicklungsabsichten bei der wesentlichen Grundeigentümerin, der Sparkasse, aufgrund geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen und neuer Zielvorstellungen geändert, sodass die Entwicklung des Areals nun weiterverfolgt wurde.

Umgriff für die Weiterentwicklung der Rahmenplanung

Der Umgriff für diese Weiterentwicklung der Rahmenplanung umfasst den Teilbereich mit dem Areal der Sparkasse inkl. der Schnittstellen zu den unmittelbar angrenzenden Teilbereichen, wie dem Josef-Witt-Platz und den umliegenden Straßenräumen. Der Fokusbereich wird südlich von der Frauenrichter Straße begrenzt, westlich von den Bahngleisen im Norden vom Betriebsgebäude der Firma Witt Weiden.

In Zusammenarbeit mit dem für die Rahmenplanung Wittgarten beauftragten Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH wurde die Planung in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern im Plangebiet und betroffenen Fachstellen weiter ausgearbeitet.

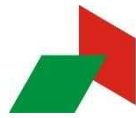
Ergebnis

Die Vertiefung der Rahmenplanung im Fokusbereich Sparkasse/Josef-Witt-Platz stellt das Planungsbüro Dragomir Stadtplanung GmbH im Bau- und Planungsausschuss vor. Die Planunterlagen sind Anlage 01 zu entnehmen, die Projektbroschüre mit näheren Erläuterungen der Anlage 02.

Der Josef-Witt-Platz soll auf der westlichen Seite der Bahnhofsstraße eine Fortsetzung finden und die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger auch gestalterisch aufgewertet werden. Die Fassung des Platzes wird dort durch ein Gebäude mit einer wohnbaulichen Nutzung (z.B. Wunsch nach Seniorenwohnen) und einer belebenden Erdgeschossnutzung erreicht.

Die westliche Fassung des Sparkassenplatzes wird von einem Bürogebäude gebildet. Zum Josef-Witt-Platz bilden ein Hotel inkl. hochwertiger Gastronomie sowie ein elliptisches Bürogebäude mit gewerblicher Erdgeschoss-Nutzung den wesentlichen Ankerpunkt und das Gegenüber zum Witt-Weiden-Gebäude. Im OG entstehen attraktive Büronutzungen mit hoher Standortqualität. Der neu gestaltete Josef-Witt-Platz erhält mit dem Sparkassenplatz ein kleiner dimensioniertes und introvertiertes Pendant als Hof mit mehr Rückzugs- und Ruhezeiten und hoher Aufenthaltsqualität. Die neue Schmellergasse verbindet den Sparkassenplatz mit der Frauenrichter Straße. Ein barrierefreier Zugang von der Frauenrichter Straße aus wird sowohl über eine Rampe als auch einen Aufzug am südlichen Ende des Parkhauses gewährleistet.

Für die Umsetzung der Planung ist im nächsten Schritt eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 61 26 280 erforderlich. Ein besonderes Augenmerk muss dabei auf die verkehrlichen Auswirkungen bezüglich des Knotenpunkts



Frauenrichterstraße/Bahnhofstraße/Weigelstraße sowie auf den erforderlichen Schallschutz aufgrund der nah gelegenen Bahngleise gelegt werden.

Personelle Auswirkungen (Stellenminderungen / -mehrungen):

Die weitere Projektbearbeitung erfordert im Stadtplanungsamt die Bereitstellung personeller Kapazitäten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen.

Beschlussvorschlag:

Die in vorliegender Rahmenplanung erarbeitete Konzeption wird als Zielsetzung für die weitere städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Fokusbereichs Sparkasse und Josef-Witt-Platz beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Umsetzung der Rahmenplanung nötigen Schritte weiter zu verfolgen, weitere Abstimmungen mit Grundeigentümern, Projektpartnern und Fachstellen durchzuführen sowie Fördermöglichkeiten zur Finanzierung von Maßnahmen zu ermitteln.

Anlagen:

241118_WEI_RP_Sparkasse_Dokumentation

241118_WEI_RP_Sparkasse_Planunterlagen