

Städtebauliche Erneuerung in Biberach Gebiet „Ehinger Straße / Bismarckring“

**Antragstellung in ein Programm der
Städtebauförderung und integriertes
gebietsbezogenes städtebauliches
Entwicklungskonzept**



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
1. Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	4
1.1 Ziele und Aufgaben	4
1.2 Städtebauliche Maßnahmen vor dem Jahr 2022	6
1.3 Ablauf einer Sanierung nach §§ 136 ff. BauGB	8
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Untersuchungsgebiet „Ehinger Straße / Bismarckring“	9
2.2 Ortsentwicklung	10
2.3 Landes- und Regionalplanung	12
2.4 Bauleitplanung	14
2.5 Demographische Entwicklung	16
2.6 Stadtentwicklungskonzept STEK	17
2.7 Fachplanungen	19
2.8 Interkommunale Kooperationen	25
3. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse	27
3.1 Funktionsschwächen	27
3.2 Substanzschwächen	29
4. Sanierungskonzept	31
4.1 Zielkonzept	31
4.2 Maßnahmenkonzept	33
4.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	34
4.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	35
5. Fotodokumentation	37
6. Planwerk	40
7. Formeller Antrag	41
Glossar	42
Anlagen	44
Impressum	45

Vorbemerkungen

Die Stadt Biberach betrachtet ihre stetige Entwicklung und Erneuerung als wesentliche Zukunftsaufgabe und betreibt diese mit großer Intensität. Die Gestaltung und Aufwertung ist seit Jahrzehnten ein andauernder Prozess.

Aufnahme in die städtebauliche Erneuerung

Als übergeordnete Ziele im vorliegenden Untersuchungsgebiet „Ehinger Straße / Bismarckring“ gelten

- > die städtebauliche Neuordnung des nördlichen Bereichs östlich der Ehinger Straße
- > Der Abriss des Gebäudekomplexes ehemaliges Kaufhaus Steigerlager und Neuordnung + Neubau insbesondere für weitere Wohnnutzung
- > Schaffung von Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet durch Aufwertung, Durchgrünung und Sanierung von Freiraum und Gebäudebestand sowie die
- > Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum im Zuge der geplanten Neubauten.

Die Stadt Biberach stellt sich aktiv den Herausforderungen, die mit dem demografischen Wandel einhergehen. Um auf die steigende Nachfrage nach insbesondere altersgerechtem Wohnraum zu reagieren, müssen bestehende Strukturen angepasst werden und neuer Wohnraum geschaffen werden. Aufgrund der großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sind auch in diesem Bereich Anreize und Impulse erforderlich.

Der große Gebäudekomplex des leerstehenden Kaufhauses Steigerlager inklusive darunterliegender Tiefgarage weist gravierende bauliche Mängel auf, wodurch eine Sanierung nicht darstellbar ist. Nach ausführlicher Untersuchung musste festgehalten werden, dass das gesamte Gebäude abgerissen werden muss und an gleicher Stelle ein kleinteiligerer Neubau entstehen soll. Mit den Eigentümern und Mietern der bestehenden Wohneinheiten in den oberen Geschossen des Gebäudes wurden bereits Gespräche geführt. Darüber hinaus gab es eine Eigentümerinformationsveranstaltung am 01.06.2022 mit Stadtverwaltung, Investor, Verwalter und Eigentümer. Dort wurde der Zustand des Gebäudes nochmals genauer verdeutlicht und die weitere Vorgehensweise (Abbruch, Neubau, Kaufangebot etc.) erläutert.

Am 26.05.2022 wurde beim Regierungspräsidium Tübingen, zusammen mit dem Investor, der Stadtverwaltung und der STEG die Absichten im Areal Steigerlager erläutert, dabei wurde bereits ein Entwurfsvariante der Neuentwicklung vorgestellt. Förderanfragen bezüglich der Abrisskosten und Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden dabei gestellt. Das Regierungspräsidium hat dabei signalisiert, dass die bevorstehenden Abbruchkosten über die Städtebauförderung gefördert werden könnten.

Die Ziele der städtebaulichen Modernisierung werden durch das Stadtentwicklungskonzept, das 2016 fortgeschrieben wurde, bekräftigt und entsprechen der Gesamtstädtischen Entwicklungsplanung. Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Biberach und dem Gemeinderat für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement und die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme geschlossen werden.

Stuttgart, im Oktober 2022

die Bearbeiter

2. Rahmenbedingungen

2.1 Untersuchungsgebiet „Ehinger Straße / Bismarckring“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Größe von ca. 4,43 ha und liegt nördlich der Innenstadt und des historischen Altstadt-kerns von Biberach.

Lage in der Stadt

Kernstadt

Größe des Untersuchungsgebiets

ca. 4,34 ha

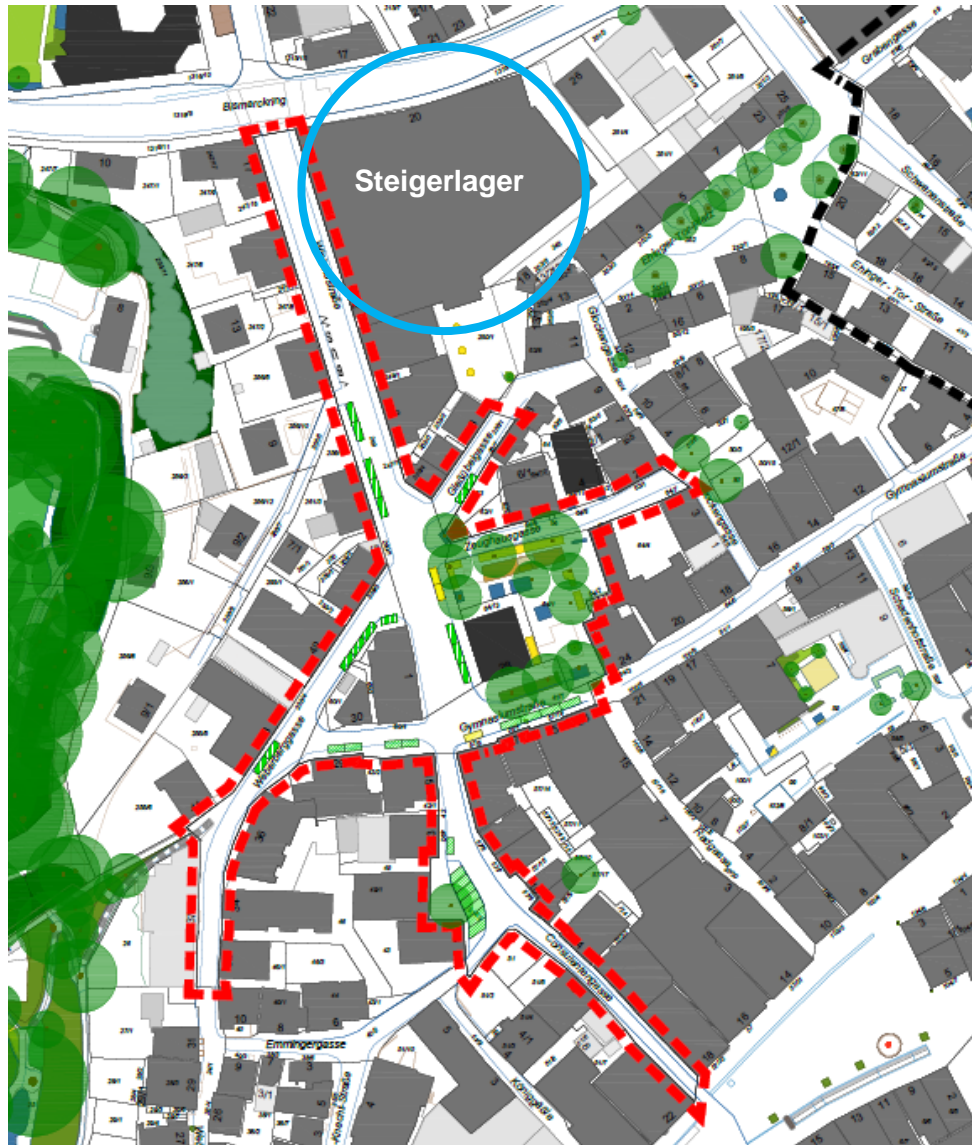


Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Ehinger Straße / Bismarckring“

Quelle: Stadt Biberach, ergänzt durch eigene Darstellung

Grün und Freiraum

Derzeit sind diverse Freiraumgestaltungen und Platzgestaltungen im Bereich der Kernstadt in der Konzeption. Entstehen sollen unter anderem schattige Platzbereiche mit Sitzgelegenheiten sowie gestaltete Verkehrsflächen. Im Zusammenhang der Gestaltung des nördlichen Stadteingangs nimmt die Entwicklung des Steigerlager-Areals wiederum eine wichtige Rolle und hohe Priorität ein, um als neuentwickelter Bestandteil die neugestaltete Achse aufzuwerten.



3. Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

Mit Bezug auf § 136 Abs. 3 BauGB spricht man von sogenannten Substanzschwächen, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen; liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte Funktionsschwächen bezeichnet.

3.1 Funktionsschwächen

Strukturelle Mängel

Strukturelle Missstände beziehen sich auf die Nutzungsart von Gebäuden und Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale dar.

- > Teilleerstände bzw. Leerstände und mindergenutzte Gebäude, Gebäudeteile und Wirtschaftsgebäude/Nebengebäude, insbesondere
 - Gebäude „Steigerlager“ Bismarckring 20,
 - Ehinger Straße 20 und 24
- > Innerörtliches Flächenpotenzial/ mindergenutzte Flächen
 - Nördlicher Bereich östlich der Ehinger Straße
- > Schlechte Belichtung an Bestandsgebäuden durch dichte Bebauungsstruktur, aber auch durch viele (mindergenutzte, teilweise leerstehende) Nebengebäude aufgrund eingengter Lagen, v. a. in den Bereichen
 - zwischen Ehinger Straße und Weißgeberbach
- > Vereinzelt Nutzungskonflikte von Wohnen und Gewerbe

Funktionale Mängel

Die Kategorie bezieht sich auf Freiflächen und Verkehrsflächen: Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung, Missstände im öffentlichem Raum, aber auch, wenn das Gebiet bioklimatische, stadthygienische und ökologische Funktionen nicht gewährleisten kann (z. B. Durchlüftung, Verschattung, Kühlung, Wasserretention und -speicherung, Evapotranspiration, Verkehrs-, Freizeit- und Erholungsfunktion).

- > Verkehrsaufkommen mit Immissionsbelastung (Feinstaub- und Schadstoffeinträge)
 - Bismarckring und Ehinger Straße
- > Lärmemissionen
 - Durchgangsverkehr an der Ehinger Straße

- > Funktional-gestalterische Mängel des öffentlichen Raums bzw. des Stadtgrüns/un-
ausgeprägte, mindergenutzte Platzsituationen/ fehlende multifunktional beispiel-
bare öffentliche Räume/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
 - Platzbereich an der Stadtmauer südlich des „Steigerlagers“
 - Nördlicher Stadteingang an der Ehinger Straße
 - Vorbereich der Musikschule / Pestalozzihaus in der Wielandstraße
- > Funktional-gestalterische Mängel im öffentlichen Erschließungsbereich
 - Ehinger Straße (Zwischenraum östliche Bebauung)
- > Fehlende/ unausgeprägte Fußwegverbindung, teilweise mit Engstellen/ Schäden
im Gehwegbereich/ mangelhafte Durchwegung
 - Zwischen Wilhelmstraße und Ehinger Straße
- > Städtischer Angstraum > Bereiche mit negativem Sicherheitsempfinden
 - Im Bereich der Engstellen durch ungeordnete, teilweise nicht genutzte Nebengebäude
und mangelnder Beleuchtung
- > Nutzung des öffentlichen Raumes für ruhenden Verkehr
 - Teilweise ungeordnet im Bereich östlich der Ehinger Straße
- > fehlende funktional-gestalterische Anpassung an Klimawandelauswirkungen im
öffentlichen Raum/ Plätze und Fußgängerzonen/ öffentlicher Erschließungsbe-
reich/ privater Hofbereiche aufgrund von:
 - > versiegelten und/oder geschotterten Flächen
 - > fehlenden klimaaktiven Flächen¹
 - > fehlende (verknüpfte/vernetzte) Grünstrukturen
 - > fehlenden temporären Überflutungsflächen
 - > fehlender Gebäudebegrünung
 - > teilweise fehlender Verschattung
 - > fehlender grüne Erholungsflächen mit Multicodierung/Multifunktion
 - > fehlendem Angebot/ Erreichbarkeit von Trinkwasserbrunnen außerhalb von
Versorgungsstrukturen
 - u.a. im Bereich der nördlichen Bebauung am Bismarckring
 - östliche Bebauung der Ehinger Straße
 - öffentliche Räume und Verkehrsflächen entlang des Baches
- > Defizite in der energetischen Infrastruktur für den Gebäudebestand/ Quartiere

¹ Klimaaktive Flächen: Durchlässiger Boden filtert und speichert Niederschlagswasser, hat eine klimatische Ausgleichs-
funktion und ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch die Versiegelung der Oberfläche sind diese Funktionen des
Bodens gestört und können nicht mehr nutzbar gemacht werden. Die Freihaltung unbefestigter Flächen sowie die Um-
wandlung bisher befestigter Flächen kann diese zu klimaaktiven Flächen machen, d. h. zu einer Ressource, die aktiv für
Klimaanpassung wirkt. Bereits die teilweise Entsiegelung von Flächen erzielen positive Auswirkungen.

Räumliche Mängel

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden vorzufinden.

- > Beeinträchtigung des Stadtbildes durch Müllentsorgung
 - Z.B. im Bereich östlich der Ehinger Straße und nördlich der Ehinger Str.
- > Ortsbildstörende Fassadenmängel an einzelnen Gebäuden
 - Z.B. Mondstraße 1, Bismarckring 21, 23 und 27
- > Versiegelte Flächen in privaten Hofbereichen
 - U.a. nördliche Bebauung am Bismarckring

3.2 Substanzschwächen

Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

In Rahmen einer Ortsbegehung erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet. Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren. In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen, soweit dies von außen erkennbar war. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann daher nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hierdurch können sich im Weiteren abweichende Feststellungen ergeben.

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude (Nebengebäude)		Anteil an der Gesamtzahl (Nebengebäude)	
Neu Neuwertig	3	(0)	5 %	(0 %)
Geringe Mängel	22	(3)	39 %	(33 %)
Erhebliche Mängel	23	(4)	41 %	(44 %)
Substanzielle Mängel	8	(2)	14 %	(22 %)
Σ	56	(9)	100 %	100 %

(Erläuterung siehe Glossar)

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen 31 Prozent der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrtypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben etc.).

4. Sanierungskonzept

4.1 Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Ehinger Straße / Bismarckring“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Biberach sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die folgenden Themenfelder sind betroffen:

Themenfelder:

- > Klimaschutz und Klimaanpassung als wichtigstes globales und gesellschaftliches Ziel
- > Wohnen als herausragendes Ziel der Städtebauförderung
- > Energie
- > Blau-grüne Infrastruktur
- > Mobilität
- > Öffentlicher Raum
- > Denkmalschutz
- > Baukultur

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Ehinger Straße / Bismarckring“ berücksichtigen die Inhalte des gesamtkommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände angestrebt werden:

Energetische Erneuerung des Gebäudebestandes unter besonderer Berücksichtigung des denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäudebestandes unter der Beachtung der Gestaltungssatzung – Stadtbildreparatur

Entwicklungsschwerpunkt: „Nördlicher Stadteingang Ehinger Straße“

- > Schaffung eines nördlichen Stadteingangs und Ausbildung von wichtigen Raumkanten entlang der Verkehrswege
- > Neuordnung mindergenutzter Flächen und Gebäude im Bereich der ehemaligen Feuerwehr
- > Schaffung von bedarfsgerechtem, insbesondere seniorengerechtem Wohnraum
- > Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen Platz- und Erschließungsbereiche unter anderem entlang des Baches

Entwicklungsschwerpunkt: Wohnen

- > Erhalt und Sanierung der Wohnungen im Bestand
- > Entflechtung eingeeengter Lagen sowie Entsiegelung der stark versiegelten Hofbereiche zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- > Ausbau des Wohnraumangebots

Entwicklungsschwerpunkt: „Erschließung, Freiraum und Verkehr“

- > Aufwertung des Standortes durch Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- > Entsiegelung im Hofbereich sowie Neuordnung der Erschließungsbereiche
- > Entflechtung von Nutzungskonflikten durch eingeeengte Lagen und Aufwertung der Fußwegeverbindungen (Barrierefreiheit) innerhalb des Quartiers
- > Aufwertung der Grünbereiche

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Durch Aktivierung der Leerstände können zuvor abgegangene Frequenzen wiederhergestellt werden.

Entwicklungsschwerpunkt: „Gebäudekomplex Steigerlager“

- > Abriss des Gebäudekomplexes des leerstehenden Kaufhauses „Steigerlager“ mit allen Gebäudeteilen aufgrund gravierender baulicher Mängel
- > Neubebauung und Gestaltung des Freiraums im freiwerdenden Bereich am Bismarckring
- > Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie gewerblicher Flächen im Erdgeschossbereich

4.2 Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Biberach eine Aufwertung und Stärkung an, sodass eine zukunftsfähige Stadt unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, auch an dieser Stelle entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- > Kommunale Grunderwerbe
- > Reprivatisierung
- > Sanierung und Modernisierung im Gebäudebestand, Fassadengestaltung, energetischen Sanierung

Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Umfassende Erneuerung
- > Prüfung Abbruch und Neuordnung für ortsbildgerechten Neubau
- > Prüfung des Abbruchs nicht erhaltenswerter bzw. substanzuell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung als klimaaktive Fläche

Private Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand

- > Umfassende energetische Erneuerung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
- > Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substanzuell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten
- > Aufwertung des privaten Wohnumfelds und der Garten- bzw. Hofbereiche
- > Barrierefreier Umbau bzw. Änderung von nicht mehr zeitgemäßen Haus- und Wohnungszuschnitten.
- > Umfassende Erneuerung mit erhöhtem Bedarf

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Neugestaltung des öffentlichen Raums als multicodierte, multifunktionale Platzflächen
- > Qualifizierung der Durchwegung
- > Funktional-gestalterische Erneuerung der öffentlichen Erschließungsbereiche in Synergie mit Klimaanpassungsmaßnahmen, in barrierearmer Ausführung, in ge-

stalterisch hoher Aufenthaltsqualität, Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Durchgangsverkehrs bzw. zur Herstellung autoarmer Bereiche bzw. zur temporären Sperrung als Sommerstraße (bspw. während Schulferienzeiten):

- > Prüfung der Schaffung von klimaaktiven Flächen auf freigelegten Flächen ohne Neubebauung
- > Gestalterische Aufwertung des Straßenbereichs der Ehinger Straße und Wielandstraße
- > Entsiegelung und Neuordnung der öffentlichen Bereiche und Erschließungsflächen insbesondere östlich der Ehinger Straße
- > Entsiegelung, Durchgrünung und Gestaltung der öffentlichen Freibereiche

Vorbereitende Maßnahmen

- > Weitere kontinuierliche Beteiligung der Bürgerschaft, z. B. durch aktivierende Formate wie Klimarundgänge, Quartierswerkstätten, lokale Befragungen für Sensibilisierung Klimaschutz und Klimaanpassung
- > Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- > Teilnahme am Tag der Städtebauförderung im Mai
- > Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung.

4.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll das Untersuchungsgebiet zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.