



Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses der Stadt Biberach - öffentlich -

am 12.03.2007

Beginn: 17:05 Uhr

Ende: 20:40 Uhr

Das Gremium besteht aus Bürgermeister und 14 Mitgliedern

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Ogertschnig

Mitglieder:

Herr Stadtrat Braig
Herr Stadtrat Brenner
Frau Stadträtin Brunner
Frau Stadträtin Buttschardt
Herr Stadtrat Dr.Compter
Herr Stadtrat Deeng
Herr Stadtrat Herzhauser
Herr Stadtrat Keil
Herr Stadtrat Kolesch
Herr Stadtrat Pfender

Stellvertreter:

Frau Stadträtin Fölg
Frau Stadträtin Kübler
Herr Stadtrat Weber
Herr Stadtrat Wiest

entschuldigt:

Herr Stadtrat Gehring
Herr Stadtrat Nuding
Herr Stadtrat Zügel
Herr Wiest

Verwaltungsmitglieder:

Herr Ortsvorsteher Aßfalg
Herr Brugger, Bauverwaltungsamt
Frau Christ, Stadtplanungsamt
Herr Fischer, Tiefbauamt
Herr Ortsvorsteher Krause
Herr Kuhlmann, Stadtplanungsamt
Frau Leonhardt, Kämmereiamt

Herr Reiser, Hochbauamt
Frau Voss, Stadtmarketing & Tourismus
Herr Wamsler, Ordnungsamt

Gäste:

Mann + Partner

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Umgestaltung des Holzmarktes und westlichen Marktplatzes	50/2007
2.	Umsetzung des Investitionsförderprogramms "Zukunft, Bildung und Betreuung" (IZBB) Vergaben- Mensa (Bauabschnitt 4) Klassentrakt (Bauabschnitt 2) Lernbereiche/Mediothek (Bauabschnitt 3)	47/2007
3.	Außensanierung Pflugschule - BA 2 - Vergabe Dachdeckerarbeiten	48/2007
4.	Neubau des Fußgängersteiges über den Hirschgraben in Biberach	43/2007
5.	Erschließung des Baugebietes "Beim Forsthaus" in Biberach, OT Stafflangen	44/2007
6.	Geplantes Wohngebiet "Talfeld"	41/2007
7.	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weißdornweg" (vormals "Tannenstraße-Nord") a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung b) Billigung des Regelwerkentwurfes	46/2007

Die Mitglieder wurden am 01.03.2007 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung im Lokalteil der Schwäbischen Zeitung am 03.03.2007 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 50/2007 zur Vorberatung vor.

BM Ogertschnig weist darauf hin, dass für die Maßnahme mit einiger Wahrscheinlichkeit ein Sanierungszuschuss in Höhe von 600.000 € zur Verfügung stehe.

Herr Kuhlmann stellt dem Bauausschuss die Entwürfe nochmals vor. Er weist zum westlichen Marktplatz insbesondere auf die geringfügige Verringerung des Wenderadiuses sowie die Erweiterung der Bushaltestelle hin (Haltestelle für 3 Busse). Durch den Einsatz der „Kassler Kante“ werde hier ein barrierefreies Einsteigen ermöglicht; in den übrigen Bereichen würden die Übergänge zwischen Straße und Fußgängerbereichen niveaugleich ausgeführt. Die senkrecht angeordneten Stellplätze wolle man entsprechend dem östlichen Marktplatz mit gelbem jedoch hochwertigerem Granit ausführen. Für die Fußgänger werde insbesondere an den Engstellen z. B. vor der Schwäbischen Zeitung durch den Wegfall von Stellplätzen etwas mehr Raum geschaffen.

Am Holzmarkt werde auf die ursprünglich angedachte Bachöffnung im südwestlichen Bereich verzichtet und dafür sei ein ausgeprägter Bachabschnitt mit Sitzstufen vor der östlichen Gebäudefront eingeplant. Hierfür müssten jedoch 7 bestehende Stellplätze aufgegeben werden. Die Straßenbreite im Bereich des Holzmarktes werde um die Hälfte reduziert und dadurch die Querung für Fußgänger deutlich erleichtert. Ein Engpass stelle nach wie vor die Bushaltestelle am Holzmarkt dar, auch hier werde das Einsteigen jedoch durch den Einsatz eines Hochbords erleichtert. Die Zufahrt zur Altstadt solle durch eine Aufpflasterung im Bereich des ehemaligen Stadttors visualisiert werden.

Insgesamt bestehe bei Variante 1 ein Stellplatzdefizit gegenüber dem Bestand von 11 Plätzen, bei Variante 2 von 4 Plätzen. Er verweist nochmals auf die jeweiligen Gesamtkosten sowie die Differenz zwischen den Varianten 1 und 2 in Höhe von 47.000 €. Die Verwaltung sehe hier die Chance, eine gestalterische Einheit mit dem östlichen Marktplatz zu schaffen und spreche sich für die Umsetzung der Variante 1 (mit Bachöffnung) aus.

Herr Kuhlmann erinnert abschließend an die Besonderheit einer solchen Platzgröße in süddeutschen Städten sowie an die Einmaligkeit des historischen Gewässersystems Biberachs.

StR Kolesch sieht in beiden Varianten einen wichtigen Fortschritt sowie eine gute Lösung für die Altstadt Biberachs. Vom Planungsbüro Hochrein und Lohrer sei er jedoch relativ enttäuscht, da insbesondere die Bachöffnung ursprünglich schlecht gelöst gewesen sei und der Großteil der Vorschläge von Bürgern, der Verwaltung sowie dem Bauausschuss eingebracht worden sei. Er betont, dass es sich bei Variante 1 nicht lediglich um eine Bachöffnung, sondern gleichzeitig um eine Bachverlegung handle.

Die Stärkung des ÖPNV am westlichen Marktplatz werde von der Fraktion befürwortet und der Wegfall von Stellplätzen für diesen Zweck nicht beanstandet. Ein Zielkonflikt bestehe beim Einsatz der „Kassler Kante“, welche automatisch eine zusätzliche Barriere zwischen der Consulengasse und der Engelgasse darstelle. Bezüglich des Zeitplans der Umgestaltung verweist er auf die anstehende Sanierung der Tiefgarage am Museum unmittelbar im Anschluss an die Tiefgaragensanierung an der Stadthalle und **beantragt**, in diesem Fall die Umgestaltung des Marktplatzes und des Holzmarktes erneut zu verschieben. Kritisch werde auch die geplante Ausführung der

Stellplätze am westlichen Marktplatz in Granit gesehen zumal künftig keine Höhenunterschiede zum Fußgängerbereich mehr existieren werden. Aus Sicherheitsaspekten und um zu vermeiden, dass die Stellplätze durch Fahrzeughalter wahlweise auf den Gehwegbereich ausgedehnt werden, **beantragt** er, sämtliche Bereiche für den Fahrverkehr am westlichen Marktplatz zu asphaltieren. Weitere Argumente hierfür seien die Schmutzempfindlichkeit durch das tägliche Befahren und eventuellen Ölverlust von Fahrzeugen sowie die 70.000 € Kostenersparnis bei einer Ausführung in Asphalt. Auch für das Schützenfest mache die optische Abtrennung der Fußgängerbereiche Sinn. Am Holzmarkt werde die vorgesehene Gestaltung dagegen befürwortet.

Eine Beschränkung der Anlieferungszeiten für Lkws, wie von der Verwaltung angedacht, sei aus seiner Sicht undenkbar. Zur vorgesehenen Bachöffnung gebe es unterschiedliche Auffassungen innerhalb der Fraktion. Zwar sei Wasser ein gestalterisches Element – bei einem Wasserspiegel, der sich 1,40 m unterhalb des Geländeneiveaus befinde, entstehe jedoch eine völlig andere Situation als am östlichen Marktplatz. Bei der ursprünglichen Verlegung und Öffnung des Baches im südwestlichen Bereich des Holzmarktes habe der Aufwand offensichtlich in keinem Verhältnis zum Nutzen gestanden. Gegen die Bachöffnung entlang der östlichen Gebäudefront spreche der Wegfall von 12 Stellplätzen am Holzmarkt, welche für kurzfristige Erledigungen bei den ansässigen Geschäften (Bäckerei, Metzgerei etc.) benötigt würden. Ohnehin sei in diesem Bereich die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen dringend erforderlich. Ein weiterer Aspekt seien die Mehrkosten der Bachöffnung, wobei kein Fraktionsmitglied die angesetzten 47.000 € für ausreichend erachte. Innerhalb der Fraktion gehe man von Mehrkosten in Höhe von mindestens 100.000 – 150.000 € aus. Auch das Argument der Bezuschussung könne hier nicht angeführt werden, da der Zuschuss unabhängig von der Bachöffnung in gleicher Höhe ausgezahlt werde. Er **beantragt** daraufhin, die Umsetzung der Variante 2 (ohne Bachöffnung) zur Abstimmung zu stellen.

BM Ogertschnig betont, dass die Kosten der Maßnahme nach bestem Wissen und Gewissen vom Büro Hochrein und Lohrer ermittelt und auf Bitte der Verwaltung nochmals überprüft worden seien.

StR Keil verweist auf die Ziele der Altstadtsanierung – die nachhaltige Sanierung des Stadtkerns sowie den Schutz von Baudenkmalen – wobei eine zukunftsfähige Verkehrsführung insbesondere auch im Hinblick auf den Fußgängerverkehr angestrebt werde. Zielkonflikt sei dabei die Bewahrung der Altstadt bei gleichzeitiger Zukunftsfähigkeit für Handel und Gewerbe. Der westliche Marktplatz sei schon immer ein Verkehrsplatz gewesen, der Ausbau des ÖPNV und die Verbesserung der Situation für Fußgänger bei gleichzeitigem Erhalt des Fahrverkehrs werde deshalb befürwortet. Gewünscht werde hier jedoch der Erhalt mindestens eines Behindertenparkplatzes an der Engelgasse.

Demgegenüber sei der Holzmarkt früher Produktionsstandort und stark vom Wasser geprägt gewesen.

Die SPD-Fraktion **beantrage** deshalb die Umgestaltung des Holzmarktes und westlichen Marktplatzes mit zusätzlicher Bachöffnung im südwestlichen Bereich des Holzmarktes, wie in der Bauausschusssitzung vom 22.01.2007 dargestellt.

StR Keil betont, dass der Holzmarkt kein Parkplatz sei und genügend innenstadtnahe Parkplätze in den Parkhäusern zur Verfügung stünden. In diesem Zusammenhang werde auch die Verkehrsberuhigung in diesem Bereich noch Thema sein.

Aufgrund der Verschmutzungsanfälligkeit des Granits im Bereich der Stellplätze halte auch die SPD-Fraktion deren Asphaltierung für die bessere Lösung. Betont werde zudem, dass die Kritik der CDU-Fraktion am Planungsbüro nicht geteilt werde.

StR Compter betont, das Gremium entscheide heute zwischen 2 guten, aber auch kostenintensiven Lösungen, die sich Biberach jedoch glücklicherweise leisten könne. Gewünscht werde eine optische Aufwertung und Vereinigung mit dem östlichen Marktplatz, wodurch ein Wohlfühlfaktor für die Bürger geschaffen werde.

Unstrittig sei dabei der Einsatz der „Kassler Kante“ sowie die Verbreiterung der Fußgängerflächen soweit der Verkehr nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch der Einsatz des hellen Granits höherer Güte werde befürwortet. Angeregt werde hierzu, einen Testbelag im Anschluss an das bisherige Pflaster in einem verkehrsreichen Bereich zu verlegen.

Die Bachverlegung und Öffnung am Holzmarkt (Variante 1) stelle eine deutliche optische Aufwertung des Eingangsbereichs der Innenstadt dar und werde deshalb unterstützt. Aufgrund der Nähe zur Tiefgarage an der Stadthalle sei hierfür auch der Verlust von Stellplätzen hinnehmbar. Unabhängig davon müsse jedoch noch über die Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen am Holzmarkt diskutiert werden.

StR Weber begrüßt die Maßnahme trotz der hohen Kosten. Grundanliegen der Grünen-Fraktion sei zwar eine kfz-freie Zone gewesen – die vorliegende Planung stelle jedoch einen guten Kompromiss dar. Er lobt die Planung und spricht sich für die Pflasterung der Stellplätze aus. Auch die geplante Bachöffnung am Holzmarkt werde begrüßt, an der geplanten Brücke lediglich noch die Pflanzung eines Baumes angeregt. Er erkundigt sich, ob das Anstauen des Baches in diesem Bereich möglich sei und ob am Holzmarkt noch eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen werde. Zum Antrag der SPD-Fraktion hält er anstatt einer weiteren Bachöffnung in diesem schattigen Bereich auch eine Begrünung für ausreichend.

Eine weitergehende Verschiebung der Maßnahme, wie von der CDU-Fraktion beantragt, hält er angesichts der Öffnung des Parkhauses im Behördenzentrum nicht für erforderlich.

StR Braig befürwortet die Förderung des ÖPNV sowie die Gestaltung der Fußgängerflächen. Für die Stellplätze favorisiere er derzeit eine Asphaltierung, er spreche sich jedoch ebenfalls für das von StR Compter angeregte Testpflaster auch auf einem der Stellplätze aus.

Unterschätzt würden seiner Ansicht nach die Auswirkungen durch den Wegfall von Stellplätzen für den Einzelhandel und seine Kunden. Er betont deshalb die Notwendigkeit, Kurzzeitparkplätze am Holzmarkt zur Verfügung zu stellen. Unterstützt werde von ihm auch der Antrag der CDU-Fraktion zur Verschiebung der Maßnahme im Falle einer Tiefgaragensanierung Museum. Keine Zustimmung finde dagegen der Antrag der SPD-Fraktion. Die von der Verwaltung vorgesehene Bachöffnung sei mittlerweile recht gelungen.

BM Ogertschnig betont, dass Einigkeit bezüglich des Ziels einer lebendigen Innenstadt bestehe und der Wegfall von Stellplätzen deshalb detailliert abzuwägen sei. Er verweist jedoch auf die positive Entwicklung am westlichen Marktplatz nach der Umgestaltung des Areals. Die Kritik an der Planerin sei unberechtigt – durch den Wettbewerb habe man einen tollen Griff gemacht. Mit der Bachverlegung und –öffnung erreiche man eine qualitativ hochwertigere Gestaltung des Holzmarktes, die sich die Stadt Biberach glücklicherweise leisten könne. Er erinnert an den dies-

bezüglichen Nachholbedarf Biberachs gegenüber anderen Städten der Umgebung. Zur Wahl des Stellplatzmaterials schlägt er vor, ein Testpflaster zu verlegen und die Entscheidung einstweilen zurückzustellen. So könnten auch alternative Maßnahmen wie beispielsweise der Einsatz von Pollern überdacht werden, um ein Auffahren auf den Fußgängerweg wirksam zu verhindern. Auf Nachfrage erklärt er weiter, die Planung sehe 2 Behindertenparkplätze vor.

Herr Kuhlmann weist darauf hin, dass das zum Einsatz kommende Pflaster bereits auf der Viehmarktstraße verlegt sei, welche sowohl Befahren als auch Beparkt werde. Dort gebe es keine besonderen Schmutzprobleme, auf eine Musterbelegung könne deshalb verzichtet werden.

Er betont, dass sich die Verwaltung um eine sachliche und klare Darstellung bemühe und bedauert insofern das Misstrauen des Bauausschusses bezüglich der Kosten. Diese seien von der Planerin gerechnet und vom Tiefbauamt geprüft worden. Absprachen, zugunsten einer Variante zu rechnen, habe es selbstverständlich nicht gegeben.

BM Ogertschnig fährt fort, das Aufstauen des Baches könne einen Rückstau und feuchte Keller verursachen und sei deshalb kein adäquates Mittel.

StR Wiest spricht sich für die sehr gelungene Bachöffnung an der sonnenzugewandten Seite des Holzmarktes aus. Er bittet jedoch die Ausweisung von 3 Kurzzeitparkplätzen am Rande der Bachöffnung für die ansässigen Apotheken zu erwägen. Ansonsten sei die Attraktivität des Platzes gewichtiger als die Bestandserhaltung sämtlicher Stellplätze. Die zulässige Parkdauer am Holzmarkt solle jedoch insgesamt deutlich verkürzt werden. Zur Frage des Stellplatzmaterials erinnert er an die bestehenden riesigen Ölflecken auf sämtlichen Stellplätzen, weshalb nach der Neugestaltung hiermit ebenfalls gerechnet werden müsse. Auch der Radiereffekt der Reifen sei auf Stellplätzen beachtlich. Nachdem die Stellplätze ohnehin meist durch Fahrzeuge belegt seien, werde die Asphaltierung der Flächen bevorzugt.

StR Keil spricht sich für eine Parkzeitverkürzung am Holzmarkt auf 20 Minuten aus. Generell sei fraglich, in wie weit der Stadt die Nutzung beinahe sämtlicher innerstädtischen Plätze als Parkflächen gut tue.

StR Kolesch betont nochmals die Sicherheit bzw. die Trennung der Funktionen als wichtigsten Aspekt der CDU-Fraktion für die Asphaltierung der Stellplätze. Zur Stellplatzsituation erklärt er, die Planung müsse insbesondere die Engpasszeiten zur Hauptgeschäftszeit zwischen 11:00 Uhr und 12:00 Uhr berücksichtigen, wo es schon jetzt kein Durchkommen gebe. Auch dürften in diesem Zusammenhang 1a-Lagen wie der östliche Marktplatz mit 2a-Lagen (Holzmarkt) nicht verglichen werden. Am Holzmarkt sei der Fußgängerverkehr deutlich geringer. Er spricht sich für die teilweise Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen aus, gleichzeitig müsse man sich jedoch im Klaren sein, dass hierdurch das Weiterflanieren zu anderen Geschäften verhindert werde.

StR Braig bittet die Breite des vorgesehenen Bachlaufs nochmals zu überdenken – je breiter der Bach desto niedriger sei die Fließgeschwindigkeit, was zu Schlammabsetzungen führe.

BM Ogertschnig weist auf das Angebot der kostenfreien Nutzung der Tiefgaragen für eine Stunde hin. Er bittet das Thema Stellplatzbelag nochmals auszuklammern und im Rahmen der Werkplanung nach Mitteilung der jeweiligen Kosten einer Asphaltierung bzw. Pflasterung zu entscheiden. Sollte nach einer Begutachtung des Pflasters in der Viehmarktstraße noch die Notwendigkeit bestehen, könne man ein Testpflaster am westlichen Marktplatz verlegen.

Der diesbezügliche Antrag der CDU-Fraktion, sämtliche Fahrverkehrsflächen am westlichen Marktplatz zu asphaltieren, wird daraufhin ausgesetzt.

Ohne weitere Aussprache wird der Antrag der CDU-Fraktion zur Ausführung der Variante 2 (ohne Bachöffnung) bei 3 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Der Antrag der SPD-Fraktion, die Umgestaltung des Holzmarktes und des westlichen Marktplatzes mit zusätzlicher Bachöffnung im südwestlichen Bereich des Holzmarktes (wie im Bauausschuss vom 22.01.2007 dargestellt) vorzunehmen, wird bei 3 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich abgelehnt.

Dem Antrag der CDU-Fraktion, die Maßnahme im Falle einer Tiefgaragensanierung Museum im Anschluss an die Tiefgaragensanierung Stadthalle nochmals zu verschieben wird bei 7 Ja-Stimmen ebenfalls nicht entsprochen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat daraufhin einstimmig, entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

**TOP 2 Umsetzung des Investitionsförderprogramms "Zukunft, Bildung
und Betreuung" (IZBB)
Vergaben- Mensa (Bauabschnitt 4)
 Klassentrakt (Bauabschnitt 2)
 Lernbereiche/Mediothek (Bauabschnitt 3)**

47/2007

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache 47/2007 zur Beschlussfassung vor.

BM Ogertschnig merkt angesichts der Kostenüberschreitungen in Höhe von insgesamt 100.500 € an, seine Ankündigung steigender Vergabekosten sei nun eingetroffen.

StRin Kübler bittet um Angabe der Gründe für die deutlichen Unterschiede zwischen Kostenansatz und Vergabe der Schließanlage sowie der Baufeinreinigung.

Herr Reiser betont, die Abweichungen seien angesichts der Größe des Gesamtprojektes unbedeutend.

Herr Mann ergänzt, die Kosten der Baufeinreinigung könnten im Vorfeld nicht berechnet werden und würden deshalb prozentual aus der Bausumme ermittelt. Grund für die Mehrkosten der Schließanlage sei die veränderte, mittlerweile computergesteuerte Technik per Chip.

StRin Brunner sieht mit der Vorlage die beginnenden Kostensteigerungen im Bausektor bestätigt, weshalb anstehende Bauvorhaben möglichst zügig abgeschlossen werden sollten.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Die Arbeiten werden wie in der Vorlage dargestellt an den jeweils günstigsten Bieter vergeben.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache 48/2007 zur Beschlussfassung vor.

StRin Buttschardt signalisiert ihre Zustimmung und erklärt, sie freue sich bereits auf die Realisierung des Aufzugs in 2009/2010.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauaufsschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Die Vergabe der Dachdeckerarbeiten für den zweiten Bauabschnitt der Außensanierung Pflugschule erfolgt an den günstigsten Bieter, die Firma Rust in Laupheim, mit einer Auftragssumme in Höhe von € 110.108,92.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache 43/2007 zur Beschlussfassung vor.

Auf Anfrage von StR Kolesch erklärt Herr Fischer, Holzbauangebote seien nicht abgegeben worden. Selbst das Angebot der Firma Büchele Holzbau beziehe sich auf einen Stahlbau. Er versichert weiter, die Maßnahme werde bis Schützen abgeschlossen sein – der Firma Grüner & Mühlshlegel sei diese Prämisse bekannt.

StR Keil erkundigt sich nach dem m²-Preis und ob die Kosten für den Straßenanschluss bereits berücksichtigt seien.

Herr Fischer verneint dies und beziffert die diesbezüglichen Kosten im Rahmen einer separaten Ausschreibung auf ca. 18.000 €. Den m²-Preis werde er in der nächsten Bauausschusssitzung nachliefern.

StR Compter bittet die prozentuale Darstellung der Mehrkosten in allen Vorlagen einheitlich zu handhaben. Teilweise werde der günstigste Anbieter mit 100 % angeführt – die heutige Vorlage stelle dagegen lediglich die Mehrkosten prozentual dar. So erkläre er sich auch den fehlerhaften Prozentsatz von 226,3 % bei der Firma Büchele Holzbau anstelle von 126,3 %.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

Die erforderlichen Arbeiten für die Erneuerung des Fußgängersteiges über den Hirschgraben mit Sanierung der Unterbauten werden an den günstigsten Bieter, die Firma Grüner & Mühlshlegel GmbH & Co KG, Biberach, auf der Grundlage ihres Angebotes vom 12. Februar 2007 in Höhe von 110.511,12 EUR vergeben.

Dem Bauausschuss liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigefügte Drucksache Nr. 44/2007 zur Beschlussfassung vor.

StRin Kübler erkundigt sich, wohin das Regenwasser des Trennsystems geleitet wird.

Herr Fischer erklärt, das Regenwasser fließe in ein Sickerbecken, welches mit einem Notüberlauf in den Mischwasserkanal versehen sei.

Ohne weitere Aussprache fasst der Bauausschuss einstimmig folgenden

Beschluss:

- 1. Der vorgestellten Planung für die Erschließung des Baugebiets „Beim Forsthaus“ wird zugestimmt.**
- 2. Die Erd- und Straßenbauarbeiten werden an den günstigsten Bieter, die Firma Gaiser GmbH & Co. KG, Moosburg, auf der Grundlage des Angebots vom 21. Februar 2007, in Höhe von 218.053,10 € vergeben.**

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 41/2007 zur Vorberatung vor.

BM Ogertschnig schickt voraus, für ein Baugebiet dieser Größenordnung sei ein gewisses Maß an Gestaltungswillen unerlässlich – er bittet deshalb die städtebaulichen Prinzipien sowie die Gliederung in einzelne Module zu unterstützen. Er betont, dass sich sämtliche Flächen in städtischer Hand befänden.

Herr Kuhlmann stellt dem Bauausschuss das Bebauungskonzept nochmals detailliert dar. Bei einer Größe von 35 ha werde das Gebiet einen eigenen Stadtteil mit ca. 800 Wohnungen bilden und sei deshalb eine Herausforderung für die Stadtplanung. Ziel sei es, ein Startquartier mit Wohlgefühlcharakter für die späteren Bewohner zu schaffen. Gleichzeitig solle eine größtmögliche Flexibilität erhalten bleiben, um auf die sich im Laufe der Zeit ändernden Bedürfnisse eingehen zu können. Hierzu werde ein klarer städtebaulicher Rahmen definiert, der sich jedoch aus flexibel auszubildenden Modulen (z. B. für Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) zusammensetze. Der Satzungsbeschluss werde für Ende 2007 angestrebt.

Durch einen Grünzug werde bewusst eine Zäsur zum Ortsteil Bergerhausen geschaffen. Ebenso sollen durch weitere Grünzüge wichtige Blickachsen Berücksichtigung finden. Die Haupterschließungsstraße zwischen Mettenberger Straße/Bergerhauser Straße werde als Allee ausgebildet und erhalte im südlichen Bereich einen Platzcharakter, in dessen Umfeld die Nahversorgung des Gebietes angesiedelt werde. Die von der Erschließungsstraße ausgehenden Module könnten dabei je nach Bedarf gefüllt werden. Entlang der Allee solle eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Doppel- bzw. Mehrfamilienhäusern entstehen und das Rückgrat des Baugebietes bilden. Eine hohe architektonische Qualität werde dabei an den markanten Punkten des Neubaugebietes über Planungsgutachten bzw. Mehrfachbeauftragungen sichergestellt. In den orange dargestellten Bereichen solle die Vergabe auf Grundlage eines qualifizierten Architektenentwurfs erfolgen. Die gelben Flächen könnten flexibel gestaltet werden.

StR Kolesch begrüßt die Umbenennung des Gebiets vom „Nassen Gewann“ zum „Talfeld“ und stellt fest, dass dies auf lange Sicht das einzige Neubaugebiet dieser Größenordnung in Biberach bleiben werde. Deshalb müsse besonders darauf geachtet werden, das anzubieten, was sich die Bürger wünschen. Die angedachte Straßenführung werde insbesondere auch im Hinblick auf die wichtige Verbindung zu den Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Aspach begrüßt. Auch die Dreigeschossigkeit der Gebäude entlang der Hauptverbindungsstraße werde befürwortet, wobei auf eine durchgängige Dreigeschossigkeit geachtet werden müsse. Kritisch sehe die CDU-Fraktion dagegen die relativ restriktiven Vorgaben für einen Großteil des Gebietes. 16 % der Flächen über Wettbewerbe zu vergeben halte er für einen sehr hohen Anteil. Noch problematischer sehe man die Vergabe weiterer 33 % lediglich nach Vorlage eines Architektenentwurfes. Dass hier die Verwaltung entscheide was gefällt und was nicht, werde nicht mitgetragen. Faktisch stünden 50 % der Flächen nur Bauträgern zur Verfügung – denn Privatpersonen sei es nicht zumutbar vor dem Grunderwerb einen Architekten zu beauftragen und das Grundstück dann eventuell nicht erwerben zu dürfen. Nachdem in den angeblich flexiblen Modulen zudem lediglich ein Haustyp realisiert werden dürfe und diese nacheinander erschlossen würden, habe der Bauherr auch in diesem Bereich nicht die erforderlichen Wahlmöglichkeiten. Eine relativ freie Gestaltung der einzelnen Module wie in den neueren Baugebieten praktiziert, werde deshalb für notwendig erachtet. Andernfalls werde der derzeitige Trend, wieder direkt in Biberach zu bauen, gefährdet.

StRin Kübler erklärt, die SPD-Fraktion unterstütze die Ziele der Stadt, wobei der Mietwohnungsbau jedoch nicht zu kurz kommen dürfe. Sie erkundigt sich, ob notwendige Einrichtungen (Kindergarten etc.) bereits im Bebauungsplan berücksichtigt seien und in wie weit die Nutzung der Geothermie sowie weiterer regenerativer Energien ermöglicht werde. Bedeutsam sei auch die Einbindung von Fuß- und Radwegen in das Baugebiet.

StR Compter begrüßt die Planung, welche eine gewisse Flexibilität und dabei trotzdem eine einheitliche Handschrift vorsehe. Hiefür sei es auch notwendig, an markanten Punkten rigide Festsetzungen zu treffen.

Befürchtet werde jedoch, dass der von Osten kommende Verkehr in Richtung Aspach nicht mehr die Mettenberger Straße, sondern die neue Haupterschließungsstraße durch das Wohngebiet nutzen wird. Dies widerspräche dem Ziel des vorgesehenen verkehrsberuhigten Platzes im Wohngebiet.

StR Weber ist angesichts des hohen Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen froh, dass das Gebiet abschnittsweise nach Bedarf erschlossen wird. Die Qualität der Planung begrüßt er jedoch und betont, dass eine gewisse Struktur genauso wichtig sei wie Flexibilität. Konsequenterweise müsse von Beginn an ein Energiekonzept für das Gebiet entwickelt werden – beispielsweise durch ein Blockheizkraftwerk, eine Biogasanlage oder Ähnliches. Ebenso sei die Ausrichtung der Dächer nach Süden zur Nutzung regenerativer Energien unerlässlich. Begrüßenswert sei, dass künftig der Feldweg von Bergerhausen nicht mehr im bisherigen Ausmaß genutzt wird.

StR Braig befürwortet die geplante Haupterschließungsstraße als Verbindung zwischen der Theodor-Heuss-Straße in Richtung Gewerbegebiet Aspach. Durch die vorgesehene Struktur falle man jedoch in die Zeit der Regulierung vor dem Jahr 2000 zurück. Für das Baugebiet müsse der Grundsatz gelten: „Soviel Struktur wie nötig, soviel Flexibilität wie möglich!“

BM Ogertschnig erklärt, die vorgesehene Planung schaffe ansprechende Wohnbedingungen, wobei die Erschließung sukzessive von Westen nach Osten erfolgen werde. Er betont, dass im Zuge des Verfahrens noch genügend Zeit zur Diskussion bestehe.

Herr Kuhlmann weist darauf hin, dass an der Westseite der Erschließungsstraße zwei- bis dreigeschossige Gebäude ermöglicht werden sollen. Denkbar sei somit beispielsweise auch ein zweigeschossiges Gebäude mit Teilaufbau nach Osten und Dachterrasse an der Westseite. Je nach Bedarf könnten Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser etc. entstehen.

Er betont, dass für das Gebiet keine Auflagen wie am Sandberg gefasst werden sollen, sondern lediglich die Typologie definiert werde. Zu den orangenen Bereichen weist er darauf hin, dass keine zwingende Traufkante festgelegt werde, sondern eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht werde, die sowohl für Bauträger als auch Privatpersonen flexible Lösungen zulasse. Bezüglich der vorgesehenen Module verweist er auf den Fall im Baugebiet „Im Winkel“, wo durch die Festsetzung einer variablen Geschossigkeit eine deutliche Verschattung der südlichen Gebäude eingetreten sei. Die Bildung von Gruppen wie beispielsweise in den Baugebieten „Innerer Grumpen“ oder „Forsthaus“ sei deshalb sinnvoll und fördere den Nachbarfrieden. Dabei entscheide die Nachfrage, was angeboten werde. Der Bauausschuss werde für die einzelnen Gruppen jeweils entscheiden, welche Möglichkeiten innerhalb eines Moduls bestehen.

Zur Anfrage von StRin Kübler erklärt er weiter, Flächen für Mietwohnungen würden bereitgestellt, sofern sich ein entsprechender Investor finde. Dies sei derzeit jedoch relativ schwierig. Ein Kindergarten könne er sich im Bereich der Nahversorgungsgebäude vorstellen. Nach Absprache mit Frau Leonhardt, sei ein zusätzlicher Kindergarten zum KiGa Mozartstraße derzeit jedoch nicht erforderlich. Die Möglichkeit des Einsatzes der Geothermie im Baugebiet werde derzeit untersucht und gegebenenfalls eine entsprechende Empfehlung an die Bauherren ausgesprochen. Das Geh- und Radwegenetz werde von der Theodor-Heuss-Straße kommend entlang der neuen Haupteinfahrtsstraße bis zum Tierheim geführt. Angedacht seien zudem mehrere Querverbindungen von Ost nach West. Die jeweilige Dachausrichtung sei nicht festgelegt und mit Investoren bzw. Nutzern abzusprechen.

StR Kolesch stellt fest, dass bei einem angestrebten Satzungsbeschluss bis zum Jahresende spätestens im September der Billigungsbeschluss gefasst werde und vorher keine weitere Sitzung zu diesem Thema vorgesehen sei. Die vorgebrachte Kritik müsse deshalb bereits in heutiger Sitzung geklärt werden. Insbesondere der Vorgehensweise im Gestaltungsbereich B (qualifizierter Architektenentwurf vor Vergabe) könne nicht zugestimmt werden. Eine Ausgestaltung der gelben Bereiche wie eben dargestellt werde dagegen mitgetragen. Den Bauinteressenten müssten jedoch jeweils Grundstücke in verschiedenen Modulen zur Auswahl stehen.

Herr Kuhlmann erklärt auf Anfrage von StR Kolesch, im Bebauungsplan werde lediglich die Traufhöhe festgelegt. Alles andere werde über die Vergabe der Grundstücke gesteuert. Zum Gestaltungsbereich B (orange) gibt er zu Protokoll, die Verwaltung werde vorab einen relativ freien Maßstab formulieren. Vor der Anforderung eines Architektenentwurfs werde das Grundstück zudem für den Bauherrn reserviert.

Auf dieser Grundlage empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Dem Bauausschuss liegt die Drucksache Nr. 46/2007 zur Vorberatung vor.

StR Herzhauser teilt mit, der Ortschaftsrat habe die Vorlage ausgiebig diskutiert. Insbesondere halte man den Bauplatzpreis von 160,00 €/m² für überhöht und bitte diesbezüglich um erneute Überprüfung. Die zulässige Traufhöhe der Richtung Biberach orientierten Grundstücke solle zudem auf mindestens 4,80 m angehoben werden, um entsprechende Nutzungsmöglichkeiten im Obergeschoss zu gewährleisten. Auch den nördlichen Grundstücken (Weißdornweg 31 und 32) solle eine weitergehende Bebauung eröffnet werden. Die Einschränkung von Dachaufbauten durch entsprechende Gestaltungsvorschriften werde ebenfalls nicht befürwortet. Zur Entschärfung der Stellplatzsituation erachte man zudem 2 anstatt wie bisher 1,5 Stellplätze pro Wohnung für notwendig. Er bittet des Weiteren darum, zu den Plänen der Telekom bezüglich der Versorgung des Gebiets mit Highspeed DSL-Anschlüssen sowie zum Anschluss des Gebiets an das Kabel BW-Netz Auskunft zu geben.

BM Ogertschnig verweist auf die Stellplatzsatzung, welche für Rißegg lediglich 1,5 Stellplätze pro Wohnung fordere. Auch sei es den Eigentümern überlassen, über die notwendigen Stellplätze hinaus weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen. Er verweist zudem auf das relativ gute Angebot an öffentlichen Stellplätzen.

Herr Kuhlmann stellt fest, um stadtweit eine einheitliche Regelung zu gewährleisten müsse die Stellplatzsatzung geändert werden. Dieses Thema sei jedoch separat zu diskutieren. Weiterhin erklärt er, wie in jedem Neubaugebiet werde auch hier versucht, den Eigentümern die Wahlmöglichkeit zwischen Telekom und Kabel BW zu eröffnen. Im Neubaugebiet selbst habe man bewusst verschiedene Gruppen mit niedrigeren Gebäuden zwischen den Zufahrten sowie höheren Gebäuden nach außen hin, formuliert.

StR Kolesch erklärt, gegen die Gruppierung sei nichts einzuwenden. Allerdings dürfe man nicht hinter die gängigen Nutzungsmöglichkeiten für Baugebiete zurückfallen. So sei für einen ordentlichen Dachgeschossausbau eine Traufhöhe von mindestens 4,50 m erforderlich.

Herr Kuhlmann stellt klar, dass auch in anderen Baugebieten wie beispielsweise „Im Winkel“ lediglich eine Traufhöhe von 4,00 m vorgesehen sei. Er plädiert dafür, die Traufhöhe im Baugebiet „Weißdornweg“ entsprechend zu wählen, da andernfalls die Proportionen der Gebäude nicht mehr stimmig seien. Für die Grundstücke Weißdornweg 31 und 32 sagt er eine wahlweise Zweigeschossigkeit der Gebäude (Traufhöhe 6,00 m) zu.

BM Ogertschnig erklärt, zu den Themen Dachaufbauten, TDSL und Traufhöhe werde im Gemeinderat nochmals berichtet.

StRin Brunner merkt an, dass bei zu hohen Kniestöcken der Einbau von Dachflächenfenstern problematisch werde und bittet dieses Thema deshalb genau abzuwägen. Sie weist zudem auf die recht nahe Hochspannungsleitung in der nordöstlichen Ecke des Baugebietes hin.

Herr Kuhlmann erklärt, die geforderten Abstände zur Hochspannungsleitung würden eingehalten. Auf Anfrage von StRin Brunner weist er zudem darauf hin, der angedachte Bolzplatz sei nicht Bestandteil des Bebauungsplans, dessen Planung laufe jedoch.

StRin Buttschardt lobt den Bebauungsplan und zeigt sich mit der geleisteten Arbeit äußerst zufrieden. Sie bittet die Verwaltung lediglich, noch das angesprochene Thema der Traufhöhen zu klären.

Ohne weitere Aussprache empfiehlt der Bauausschuss dem Gemeinderat einstimmig, entsprechend den Beschlussanträgen der Verwaltung zu beschließen.

Bauausschuss, 12.03.2007, öffentlich

Zur Beurkundung:

Vorsitzender: BM Ogertschnig

Stadträtin: Buttschardt

Stadtrat: Brenner

Schriftführerin: Ege

Gesehen: OB Fettback

Gesehen: EBM Wersch