



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 15/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	07.02.08			
Gemeinderat	Ja	18.02.08			

### Stadtsanierung Biberach

#### - 2. Erweiterung Sanierungsgebiet "Östliche Innenstadt" -

##### I. Beschlussantrag

1. Das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ wird um das Teilgebiet 5 erweitert (Erweiterungsgebiet siehe Lageplan vom 17.12.2007, Plan Nr. 07-067). Die Sanierung wird bis zum 31.12.2011 abgeschlossen.
2. Aufgrund der in der Vorlage beschriebenen Situation wird die förmliche Festlegung für das Teilgebiet 5 als Satzung beschlossen. Die Satzung liegt als **Anlage 1** bei.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die im Lageplan unter Ziff. 5.1, 5.2 und 5.3 vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen zu planen und deren Realisierung vorzubereiten.

##### II. Begründung

###### 1. Allgemeines:

Der bewilligte Förderrahmen lt. Bescheid des Regierungspräsidiums beläuft sich auf derzeit 6,5 Mio. €. Hieraus errechnen sich Zuschüsse des Bundes/Landes in Höhe von ca. 4 Mio. €. Die Finanzmittel sind weitgehend abgerufen. Für das Jahr 2008 wird mit einer weiteren Erhöhung des Förderrahmens um ca. 1.500.000 € gerechnet. Die Erhöhung des Finanzrahmens wurde damit begründet, dass weitere Erschließungsmaßnahmen in Angriff genommen werden.

Bislang ist man von einem Gesamtförderrahmen von ca. 11,5 Mio. € für das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ausgegangen. Die Zuschüsse sind in den ersten Jahren wegen finanzieller Engpässe bei Bund und Land eher zurückhaltend bewilligt worden. So konnten ursprünglich vorgesehene Erschließungsmaßnahmen (verkehrsberuhigte Bereiche) nicht ausgeführt werden.

Durch die mittlerweile abgeschlossenen, kostenintensiven Baumaßnahmen im 1. Erweiterungsgebiet „Teilfläche 4 – Sanierung ehemaliges Kaufhaus X zum Behördenzentrum sowie Erschließungsmaßnahmen“ konnten aus finanztechnischen Gründen mit weiteren großen Baumaßnahmen nicht begonnen werden.

Private Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ befinden sich in Ausführung bzw. sind auch in Planung. Insgesamt sind jedoch die privaten Modernisierungsmaßnahmen eher schleppend verlaufen.

Von Anfang an war im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ die Neugestaltung „Alter Postplatz“ geplant. Dies bleibt auch nach wie vor Sanierungsziel. Durch den baustellenbedingten Wegfall von Parkplätzen muss die Maßnahme zunächst zurückgestellt werden. Unter anderem wurde auch aus diesem Grund beim Regierungspräsidium eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um mindestens zwei Jahre (bisheriges Ende: 31.12.2009) beantragt.

## 2. Geplante Maßnahmen im öffentlichen Raum:

Die im 2. Erweiterungsgebiet geplante Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen war zum Teil schon Inhalt des 1. Sanierungsgebietes „Altstadt“. Die Umgestaltung dieser Flächen im seinerzeitigen Sanierungsgebiet konnte jedoch nicht mehr realisiert werden, da das Regierungspräsidium bzw. Wirtschaftsministerium aufgrund der relativ langen Laufzeit des Sanierungsgebietes „Altstadt“ auf einen Abschluss der Sanierungsmaßnahme drängte und keine Finanzmittel mehr bewilligte. Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium besteht nun die Möglichkeit diese aufgeführten Flächen erneut als Sanierungsgebiet zu überplanen und so eine Attraktivierung des öffentlichen Raums mit Staatszuschüssen zu erreichen.

### a) Flächen lt. Ziff. 5.1:

Die Umgestaltung der Museumsstraße/Waaghausstraße und Hafenplatz zu den bereits bestehenden, neugestalteten Bereichen Kirchplatz, der Viehmarktstraße, Marktplatz und Pfluggasse verknüpft diese Bereiche und verbessert damit auch die Fußgängerverbindung zu den öffentlichen Gebäuden Rathaus, Kirche, Museum sowie Tiefgarage Viehmarkt. Diese Maßnahmen sind auch bereits schon im Maßnahme- und Finanzplan 2008 „Östliche Innenstadt“ zum Haushaltsplan 2008 enthalten. Hier wird davon ausgegangen, dass die Neugestaltung nach grober Schätzung Kosten in Höhe von 1 Mio. € verursacht. Der Zuschuss beläuft sich auf ca. 250.000 €.

### b) Flächen lt. Ziff. 5.2:

Der Entwurfsplanung des westlichen Marktplatzes sowie Holzmarktes hat der Bauausschuss am 12.03.2007 und der Gemeinderat am 26.03.2007 (Drucksache Nr. 50/2007) bereits zugestimmt. Die Mittel zur Planung und Realisierung sind in der mittelfristigen Finanzplanung für 2008 und 2009 ebenfalls durch die Gremien genehmigt. Mit den Maßnahmen soll 2009 begonnen werden. Zum Zeitpunkt der Vorlage Nr. 50/2007 (BA 12.03.2007 und GR vom

26.03.2007) lag eine Zustimmung des Regierungspräsidiums noch nicht vor, die ausgewiesenen Flächen westlicher Marktplatz und Holzmarkt erneut als Sanierungsgebiet zu überplanen. Mittlerweile liegt die Zustimmung und somit auch die Zuschussfähigkeit der geplanten Baumaßnahmen vor. Um die Maßnahmen möglichst schnell realisieren zu können, bietet sich an, auch diese Flächen als Erweiterung im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ auszuweisen. Alternativ wäre auch möglich gewesen, die entsprechenden Flächen im geplanten Sanierungsgebiet „Saulgauer Vorstadt“ aufzunehmen. Allerdings geht man beim Regierungspräsidium davon aus, dass Staatszuschüsse für das Sanierungsgebiet „Saulgauer Vorstadt“ erst dann fließen, wenn das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ abgeschlossen ist. Mit dem Umbau des westlichen Marktplatzes und Holzmarktes kann eine weitere bestehende Lücke zu den bereits neugestalteten Bereichen des östlichen Marktplatzes, der Engulgasse, Schrankenstraße und Karpfengasse geschlossen werden. Für die Maßnahme kann mit Zuschüssen in Höhe von ca. 630.000 € gerechnet werden.

c) Flächen lt. Ziff. 5.3:

Die unter Ziff. 5.3 ausgewiesenen Verkehrsflächen waren auch schon Bestandteil des alten Sanierungsgebietes „Altstadt“. Um eine bessere Anbindung an die neugestalteten Flächen der Gymnasiumstraße, Bürgerturmstraße, bzw. zum Alten Postplatz zu realisieren, werden diese Flächen in die 2. Erweiterung hereingenommen. Die Realisierung des Ausbaus dieser Flächen ist im Jahre 2009 bzw. 2010 vorgesehen. Auch dieser Ausbau stellt eine Verbindung zu den bestehenden, neugestalteten Bereichen Bürgerturmstraße und Gymnasiumstraße dar. Der Zuschuss für diese Maßnahme dürfte sich auf ca. 110.000 € belaufen.

3. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ – förmliche Festlegung:

Im vorgesehenen Erweiterungsgebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das Erweiterungsgebiet 5 (5.1, 5.2 und 5.3) mit ca. 11.000 m<sup>2</sup> soll förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und somit Teil des bisherigen förmlich festgelegten Sanierungsgebiets mit der Bezeichnung „Östliche Innenstadt“ werden. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfordert die Durchführung einer **vorbereitenden Untersuchung** (§ 141 BauGB). Von dieser vorbereitenden Untersuchung kann jedoch dann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dies ist beim vorgesehenen Erweiterungsgebiet der Fall. Die soziale, strukturelle und städtebauliche Erhebung von Sozial- und Wohnungsdaten durch Befragung von Eigentümern, Mietern und Pächtern ist nicht erforderlich, da alle Grundstücke sich im Eigentum der Stadt Biberach befinden und es sich bei dem Erweiterungsgebiet ausschließlich um Verkehrsanlagen handelt.

**Träger öffentlicher Belange** werden mittelbar und unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Erweiterungsgebiet ebenfalls nicht berührt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum bisherigen, förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ergab keine grund-

legende Bedenken gegen die Durchführung der Sanierung. Aus diesem Grund kann auch von der Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Bei Planung bzw. Ausführung der Umgestaltung der Verkehrsflächen ist die **Kreisfeuerwehrstelle** aus brandschutztechnischen Gründen zu den geplanten Baumaßnahmen zu beteiligen. Die Notwendigkeit bzw. das Absehen der vorbereitenden Untersuchung war u. a. auch Gegenstand der ausführlichen Erörterungsgespräche mit dem Regierungspräsidium. Auch diese Behörde geht davon aus, dass von den vorbereitenden Untersuchungen für das Erweiterungsgebiet abgesehen werden kann. Die 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ vom 13.05.2002 ist als Anlage aufgeführt und wird als 2. Änderung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ als Satzung beschlossen.

#### 4. Schlussfazit:

Da fast alle Flächen des 2. Erweiterungsgebietes eine Verbindung zum bestehenden Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ darstellen, sollte wie mit dem Regierungspräsidium besprochen, das Verfahren eingeleitet und durch Satzungsänderung formell bestätigt werden.

Die Neugestaltung aller drei zusammenhängenden Flächen (Ziff. 5.1, 5.2 und 5.3) stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits umgestalteten Verkehrsflächen dar. Die Neugestaltung der öffentlichen Flächen sollte auch im Hinblick auf die zusätzliche Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen im Parkhaus Ulmer Tor und beim Behördenzentrum Rollinstraße möglich sein.

Durch Umgestaltung der öffentlichen Freiräume wird eine Attraktivitätssteigerung für Einzelhandel, Bewohner und auch Besucher herbeigeführt. Der Einkaufsort Biberach mit Atmosphäre und zugleich attraktives touristisches Ziel soll mit einer zukunftsorientierten Verkehrsführung (fließender und ruhender Verkehr) insbesondere im Hinblick auf den Fußgängerverkehr die urbane, familienfreundliche und lebendige Innenstadt in struktureller und gestalterischer Hinsicht stabilisieren und weiter verbessern.

Brugger

Kuhlmann

Anlagen:

1 Satzung mit Lageplan, Plan Nr. 07-067