



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 50/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	07.05.2012			

### Rahmenplan "Bleicherstraße"

#### I. Beschlussantrag

Der vorgestellten städtebaulichen Rahmenplanung für das Plangebiet Bleicherstraße als Grundlage für die weiteren Planungsschritte wird zugestimmt (siehe Anlage).

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Im Zuge der Standortverlagerung Feuerwehr und der strukturellen Veränderungen wurde für das Gewerbegebiet Bleicherstraße eine Rahmenplanung durch das Planungsbüro Pesch & Partner aus Stuttgart erarbeitet. Die Rahmenplanung als informelle Planung stellt für das Plangebiet Entwicklungspotentiale und –perspektiven dar. Auf dieser Grundlage kann das Quartier, abgestimmt auf die Anforderungen der Akteure und der Nutzergruppen, mittel- bis langfristig städtebaulich neu und nachhaltig weiter entwickelt werden.

##### 2) Ausgangssituation

Das Plangebiet "Bleicherstraße" mit einer Fläche von ca. 25 ha ist eines der ältesten Gewerbegebiete im Innenstadtbereich Biberachs. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich das Gebiet verändert und es stehen eine Vielzahl von Umstrukturierungen im Plangebiet an:

- Das bestehende Feuerwehrgebäude an der Ehinger Straße entspricht nicht mehr den heutigen feuerwehrspezifischen Anforderungen. Es muss ein neues Feuerwehrhaus gebaut werden. Der Standort an der Ehinger Straße wird in die Bleicherstraße verlagert.
- Die Stadt Biberach konnte Flächen von der Deutschen Bahn erwerben und möchte diese entwickeln.
- Durch strukturelle Veränderungen in den Standortfaktoren für Gewerbeansiedlung (Flächengrößen, Verkehrsanbindung u.a.) und durch den Wandel von verarbeitender Industrie zum Technologie- und Dienstleistungssektor verliert das Gebiet Bleicherstraße zunehmend seine klassische Funktion als Gewerbegebiet. Die weltweit agierenden Unternehmen wie die EnBW Energie Baden-Württemberg AG, die Vollmer Werke Maschinenfabrik GmbH und KaVo-Dental GmbH positionieren sich eindeutig am Standort in der Bleicherstraße.

### **3) Planungsprozess**

Die Erarbeitung der Rahmenplanung Bleicherstraße umfasste einen intensiven Planungs- und Abstimmungsprozess. In einem kooperativen Verfahren zwischen den einzelnen Akteuren, Nutzergruppen und der Verwaltung wurden Entwicklungsabsichten erarbeitet. Folgende Akteure waren beteiligt:

- Feuerwehr der Stadt Biberach
- Kreisfeuerwehrlöschverband des Landkreises Biberach
- Firmen:
  - EnBW Energie Baden-Württemberg AG
  - Vollmer Werke Maschinefabrik GmbH
  - KaVo-Dental GmbH
- Schützendirektion
- Städtische Ämter (Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Hochbauamt, Ordnungsamt, Liegenschaftsamt, Gebäudemanagement )
- Sonstige betroffene Grundstückseigentümer

### **4) Entwurf**

Für das Plangebiet werden unter Berücksichtigung von funktionalen, gestalterischen und ökonomischen Rahmenbedingungen Ziele formuliert, die durch einzelne Bausteine umgesetzt werden (siehe Anlage – Rahmenplan und Handlungs- und Realisierungskonzept):

- **Aktivierung neuer Gewerbeflächen durch Flächenrecycling und bauliche Verdichtung**

Unter Berücksichtigung spezifischer Standortansprüche und Nachbarschaften findet im Plangebiet eine Umstrukturierung der Nutzungen und Nachverdichtung statt. Bereits bestehende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen werden gestärkt, aber auch Neuansiedlungen sind möglich.

Nördlich der Vollmerstraße befinden sich flächenintensive Stellplatzanlagen von den Unternehmen (Vollmer Werke Maschinenfabrik GmbH und KaVo-Dental GmbH). Ziel ist es, die Stellplätze in einem gemeinsam genutzten Parkhaus Ecke Bleicherstraße / Vollmerstraße unterzubringen. Dadurch werden innenstadtnahe Flächen frei und der Feuerwehrstandort kann näher zur Innenstadt gelegt werden. Ebenso werden neue Flächen für gewerbliche Nutzungen geschaffen. (Maßnahmen 1.3, 2.3, 1.7, 1.8)

Im Norden des Gebietes erhalten vorhandene gewerbliche Flächen eine städtebauliche Ordnung zur weiteren Entwicklung. (Maßnahme 1.8)

- **Verbesserung der innerstädtischen Verkehrssituation**

Die bestehende Vollmerstraße soll nach Norden verlängert und an die Ehinger Straße angebunden werden. Die Planung der Verlängerung Vollmerstraße, abgestimmt mit dem Verkehrskonzept Innenstadt, entlastet den Altstadtring vom Verkehr (aus Süden kommender Verkehr wird über die Eisenbahnstraße / Verlängerung Vollmerstraße auf die Ehinger Straße geleitet). Im Bereich des Bahnhofes soll die Vollmerstraße langfristig verbreitert werden, so dass eine bessere Verkehrsführung und -anbindung sichergestellt wird. (Maßnahmen 2.1, 2.5, 2.6)

- **Räumliche und funktionale Verzahnung des Gebietes mit der Innenstadt**

Der Bahnhofsvorplatz in seiner Funktion als Entree der Stadt Biberach und als Quartierseingang für das Plangebiet Bleicherstraße unterliegt besonderen gestalterischen und funktionalen Anforderungen. Die Planung sieht eine Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und ein öffentliches viergeschossiges Parkhaus nördlich des Bahnhofsgebäudes mit integriertem Mobilitätsangebot (Park & Ride, Velostation, Fahrradabstellplätze) vor. (Maßnahmen 1.1, 1.2, 2.7)

- **Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und Imageverbesserung des Gebietes**

Die Gestaltung und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes sind maßgebend für die Attraktivität und für das Image eines Gebietes.

An der Ecke Bleicherstraße / Vollmerstraße ist ein Parkhaus geplant. Im Erdgeschoss können Angebote wie Kiosk oder Imbiss vorgesehen werden. Es wird so eine Quartiersmitte für das Gebiet geschaffen. (Maßnahmen 1.3, 2.3, 3.1)

Die Bleicherstraße soll eine Begrünung erhalten. Die Verlängerung Vollmerstraße ist als Stadtstraße mit Fuß- und Radwegverbindung konzipiert.

Fahrbahnquerschnitt, Fuß- und Radwege, fahrbahnbegleitende Begrünung, Stellplätze und Querungsmöglichkeiten werden in einem einheitlichen Gesamterscheinungsbild des öffentlichen Raums gestaltet. Es entsteht ein attraktives Grün- und Wegesystem. (Maßnahme 2.2)

Durch privatwirtschaftliches Engagement wurde ein Teilbereich des Bleicher- und Weißgerbaches auf dem Vollmer Werke-Areal renaturiert. Weitere Teilbereiche des Bachlaufes können aufgewertet und durch eine öffentliche Grünfläche im Mischquartier zugänglich gemacht werden. (Maßnahme 3.4)

- **Optimierung der Standortbedingung für den Feuerwehrneubau**

Die Planung zeigt für den Standort Feuerwehrneubau einen Feuerwehrhof in U-Form (Fahrzeughalle "back to back") als Platzhalter auf. In diesem Fall kann das Anrücken der Einsatzkräfte über die Bleicherstraße erfolgen und über die Verlängerung der Vollmerstraße können die Einsatzfahrzeuge ausrücken. Der Platzhalter weist nach, dass alle mit der Feuerwehr und dem Kreisfeuerwehrlöschverband abgestimmten erforderlichen funktionalen Anforderungen auf dem gekennzeichneten Standort untergebracht werden können. (Maßnahme 1.7)

Neben den harten Standortfaktoren sind für die Attraktivität von zukunftsfähigen Standorten für Unternehmen die weichen Standortfaktoren (wie z. B. Umfeld, Qualität an Einrichtungen jeglicher Art) entscheidend. Mit der schrittweisen Realisierung der aufgeführten Bausteine kann die Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes "Umstrukturierung des Gebietes zu einem attraktiven innenstadtnahen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort" nach und nach umgesetzt werden.

**5) Weiteres Vorgehen**

Die Rahmenplanung als langfristige Entwicklungsperspektive für das Gebiet Bleicherstraße ist eine informelle Planung, die Ziele und Aufgaben für die nächsten Jahre formuliert.

Aus der langfristig angelegten Gesamtkonzeption ergeben sich eine Vielzahl von Einzelprojekten, die kurz-, mittel- und langfristig in ihrer Entwicklung angesetzt sind und je nach Fachbereich verschiedenen Zuständigkeiten unterliegen:

<b>Zuständigkeit</b>	<b>Projekt</b>	<b>Zeitraumen</b>	
		<b>kurzfristig</b> 2012/2013	<b>mittelfristig</b> 2013-2015
<b>Stadtplanungsamt</b>	Bebauungsplan - Feuerwehrstandort und Gewerbeflächen	x	
	Koordination Planung der Parkhäuser		x
<b>Tiefbauamt</b>	Verlängerung Vollmerstraße – Planung und Bau		x
<b>Hochbauamt</b>	Hochbauwettbewerb - Feuerwehr	x	
	Begleitung Planung und Bau Feuerwehr		x
<b>Hochbauamt/ Liegenschaftsamt/ Gebäudemangement</b>	Entmieten und Abbruch von Gebäuden bzw. Freimachen der städtischen Flächen	x	

C. Christ

#### **Anlagen**

- Rahmenplan
- Handlungs-und Realisierungskonzept